



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ BYTŮ V BRNĚ ČERNÝCH POLÍCH

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF APARTMENT VALUATION IN BRNO - CERNA POLE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. Jitka Barilová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jitka Barilova

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání vybraných způsobů ocenění bytů v Brně Černých Polích

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Apartment Valuation in Brno - Černá Pole

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Detailní popis situace na trhu s byty v Brně Černých Polích, srovnání nabídky s poptávkou. Jedním z vybraných způsobů ocenění bude administrativní ocenění podle vyhlášky. Následně bude provedeno ocenění stejných bytů dalšími, podle typu nemovitosti přiměřenými způsoby ocenění.

Cíle diplomové práce:

Práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění, které se nejčastěji využívají pro ocenění bytů. Toto srovnání je provedeno pro lokalitu Brno-Černá Pole. Cílem této práce je provést porovnání výsledků zjištěných vybranými metodami a dále stanovit závěr, která z metod je nejbližší k ceně obvyklé (obecné, tržní), tedy k ceně v místě a čase běžné. Součástí je rovněž detailní popis situace na trhu s byty v Brně Černých Polích doplněný o srovnání nabídky s poptávkou.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2009.

BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy. LINDE Praha, III. přepracované vydání 2005.

BRADÁČ, A., FIALA, J a kol. Rádce majitele nemovitostí. 2 vyd. Praha: Linde Praha, a.s. - právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-582-6.

TARABA, M.: Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3., přeprac. vyd. Praha: Grada a.s., 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3.


BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P.: Úřední oceňování majetku 2010, Brno, CERM 2010.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Brno - Černá Pole, a to konkrétně bytů v cihlových stavbách. Teoretická část popisuje základní pojmy spojené s oceňováním, popisuje metody oceňování a také oceňovanou lokalitu. Praktická část diplomové práce je zaměřena na ocenění bytů dle platného cenového předpisu a to porovnávacím způsobem, dále bude provedeno ocenění metodou porovnávací (metodou přímého porovnání) a metodou výnosovou pro stanovení obvyklé ceny. V závěru práce jsou výsledné ceny všech těchto metod porovnány.

ABSTRACT

This diploma thesis is focused on the comparison of selected methods of apartment valuation in the location of Brno - Černá Pole, in specific on the apartment valuation in brick buildings. The theoretical part describes the basic notions connected with valuation, describes the methods of valuation and also the valuated location itself. The practical part deals with the apartment valuation using these methods - the method according to price provision, specifically comparative technique, then the comparative method itself but not according to price provision and finally using the yield method for an assessment of the current price. In the conclusion there is comparison of all of these used methods.

KLÍČOVÁ SLOVA

Nemovitost, byt, jednotka, podlahová plocha, součást a příslušenství věci, vlastnictví, cena, hodnota, nabídka, poptávka, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, obvyklá cena.

KEYWORDS

A real property, an apartment, an accommodation unit, a floor area, a part and an adjunct of an object, an ownership, a price, a worth, an offer, a demand, a valuation using price provision, method of a direct comparison, yield method, a current price

Bibliografická citace

BARILOVÁ, J. *Srovnání vybraných způsobů ocenění bytů v Brně Černých Polích: Diplomová práce*. Brno, 2011 91 s., 62 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu literatury na konci této práce.

V Brně dne 20. 5. 2011

.....

podpis

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za její cenné připomínky, odborné rady a v neposlední řadě i za přidělení konzultanta pana Ing. Zdeňka Urbánka. Tomu bych tímto chtěla poděkovat za cenné rady a připomínky, za čas, který věnoval mé diplomové práci a také za osobní přístup při konzultacích.

OBSAH

1. ÚVOD	4
2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	5
2.1. NEMOVITOST	5
2.1.1. Stavba	5
2.1.2. Pozemek	6
2.2. BYT, JEDNOTKA, NEBYTOVÝ PROSTOR	8
2.3. PODLAHOVÁ PLOCHA	10
2.4. SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI	12
2.4.1. Součást věci	12
2.4.2. Příslušenství věci	12
2.5. VLASTNICKÉ PRÁVO A SPOLUVLASTNICTVÍ	13
2.5.1. Vlastnické právo	13
2.5.2. Spoluvlastnictví	13
2.5.3. Vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorům	14
2.6. OBECNÉ INFORMACE K CENĚ NEMOVITOSTI	16
2.6.1. Cena, hodnota	16
2.6.2. Cena administrativní	16
2.6.3. Cena pořizovací	16
2.6.4. Cena reprodukční	17
2.6.5. Věcná hodnota	17
2.6.6. Výnosová hodnota	17
2.6.7. Cena obvyklá	18
3. METODY OCEŇOVÁNÍ	19
3.1. OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	19
3.2. OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	20
3.2.1. Nákladová metoda	20
3.2.2. Porovnávací metoda	22
3.3. TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	24
3.3.1. Metoda přímého porovnání	24
3.3.2. Výnosová metoda	25

3.3.3.	<i>Stanovení výchozí hodnoty stavby</i>	25
3.3.3.1.	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	26
3.3.3.2.	<i>Metody agregovaných položek</i>	26
3.3.3.3.	<i>Propočet pomocí THU</i>	26
4.	POPIS OCEŇOVANÉ LOKALITY	28
4.1.	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ČERNÁ POLE	28
4.1.1.	<i>Historický přehled</i>	29
4.1.2.	<i>Občanská vybavenost a dopravní řešení</i>	32
4.1.3.	<i>Zástavba</i>	32
4.2.	VILA TUGENDHAT	35
4.3.	LÖW-BEEROVA VILA	37
4.4.	SROVNÁNÍ NABÍDKY A POPTÁVKY	38
4.4.1.	<i>Trh nemovitostí</i>	38
4.4.2.	<i>Obecné vlivy působící na nabídku a poptávku nemovitostí</i>	39
4.4.3.	<i>Popis situace na trhu s byty v lokalitě Brno-Černá Pole</i>	40
4.4.4.	<i>Vyjádření brněnské realitní kanceláře Matras&Matras</i>	41
5.	OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK	42
5.1.	PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ	42
5.1.1.	<i>Byt č. 1</i>	42
5.1.2.	<i>Byt č. 2</i>	43
5.1.3.	<i>Byt č. 3</i>	44
5.1.4.	<i>Byt č. 4</i>	45
5.1.5.	<i>Byt č. 5</i>	46
5.1.6.	<i>Byt č. 6</i>	47
5.1.7.	<i>Byt č. 7</i>	48
5.1.8.	<i>Byt č. 8</i>	49
5.1.9.	<i>Byt č. 9</i>	50
5.1.10.	<i>Byt č. 10</i>	51
5.1.11.	<i>Rekapitulace oceňovaných bytů</i>	52
5.2.	OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU	53
5.3.	TRŽNÍ OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ	65
5.4.	TRŽNÍ OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	67

5.5.	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	84
6.	ZÁVĚR.....	87
7.	LITERATURA	89
8.	SEZNAM PŘÍLOH.....	91

1. ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění (stanovení) hodnoty (ceny) daného objektu či staveb. Tato informace o hodnotě dále slouží k potřebám fyzických i právnických osob, ať už se jedná o koupi, prodej nemovitosti nebo vypořádání v dědickém řízení. Metody oceňování úzce souvisejí s danými zákony a vyhláškami a také s katastrem nemovitostí, který poskytuje informace o dané nemovitosti.

Tato diplomová práce má za úkol srovnat různé metody oceňování u nemovitosti typu byt v lokalitě Brno - Černá Pole. Pro tyto účely bylo vybráno 10 bytových jednotek různých velikostí a různého vybavení, které jsou umístěny výhradně v cihlových bytových domech.

V úvodní části této práce je definováno několik pojmů důležitých při oceňování nemovitostí. Pojmy jsou definovány z následujících stěžejních zákoníků - stavební zákon, občanský zákon, katastrální zákon, zákon o oceňování majetku a také zákon o vlastnictví bytů. Další kapitola je zaměřena na rozdělení metod používaných při oceňování a jejich teoretickém vysvětlení a popsání. Jedná se jak o metody používané při ocenění podle cenového předpisu, tak o metody používané při tržním oceňování nemovitostí (stanovení obvyklé ceny ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění).

Čtvrtá kapitola se věnuje přímo oceňované lokalitě, tj. katastrálnímu území Černá Pole, a to hned z několika hledisek. Je zde stručně popsána historie této lokality, dopravní řešení a občanská vybavenost a také typ zástavby. Najdeme zde i zmínku o dvou nejslavnějších vilách tohoto území a samotného města Brna - vila Tugendhat a Löw-Beerova vila. Konec této kapitoly se zabývá otázkou realitního trhu, resp. nabídky a poptávky po nemovitostech v této žádané lokalitě.

Druhá část práce se už přímo věnuje samotnému oceňování 10 bytových jednotek. Nejprve je provedeno ocenění podle cenového předpisu, konkrétně porovnávací metodou, která je poté dále rozebrána. Následně je provedeno ocenění pomocí obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitosti a to dvěma metodami - metodou přímého porovnání a metodou výnosovou.

Závěrem práce je shrnuta celá praktická část, s komentářem k výsledkům a jejich vyhodnocení. Cílem práce je provést stanovení obvyklé ceny pro nemovitost typu byt podle odborného hodnocení a názoru.

2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1. NEMOVITOST

Na začátku je dobré si uvědomit, co to je vůbec nemovitost. Pojem **nemovitost** je definován v § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.). Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [1]

2.1.1. Stavba

S pojmem nemovitost evidentně úzce souvisí i pojem stavba. Stavba je vymezena ve dvou předpisech. Rozlišujeme stavby podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Druhý předpis, který se zabývá pojmem stavba je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se za **stavbu** považují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, na účel využití a dobu trvání. Tento zákon také vymezuje stavbu dočasnou. **Dočasná stavba** je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [2]

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se stavby člení na:

- **stavby pozemní** - kam řadíme jak budovy, tak venkovní úpravy. **Budovy** jsou pak definovány jako stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.
- **stavby inženýrské a speciální pozemní** - to jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
- **vodní nádrže a rybníky**
- **jiné stavby** [3]

2.1.2. Pozemek

Z definice pojmu nemovitost jasně vyplývá, že je důležité se zabývat i tím, co je to pozemek a s tím souvisejícími pojmy. Definici pozemku můžeme opět najít v několika předpisech.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. definujeme pozemky následovně:

- **stavební pozemek** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem
- **zastavěný stavební pozemek** je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami [2]

Pro účely oceňování podle § 9 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se pozemky člení na:

- **stavebním pozemky**
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky**
- **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina

Stavební pozemky se podle tohoto zákona dále rozřazují do tří kategorií:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaný v katastru

nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

Pro úplnost pochopení pojmu pozemek je dobré uvést i negativní vymezení - Stavebním pozemkem není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami, apod. [3]

Definici pozemku a s tím souvisejících pojmů můžeme najít i v katastrálním zákoně č. 344/1992 Sb., konkrétně v § 27:

- **pozemek** je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků
- **parcela** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- **stavební parcela** je pak pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří
- **pozemková parcela** je pozemek, který není stavební parcelou [4]

2.2. BYT, JEDNOTKA, NEBYTOVÝ PROSTOR

Jelikož se tato práce ve své praktické části zabývá oceňováním bytů, je nezbytné si na tomto místě připomenout pojmy jako je byt, jednotka, nebytový prostor a další úzce související pojmy. K tomu účelu poslouží několik právních předpisů.

Pro účely oceňování podle § 8 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. jsou uvedeny následující definice:

- **byt** je místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání
- **nebytový prostor** je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu
- **podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru** je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru [3]

V zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů nalezneme následující definice pojmů:

- **byt** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- **nebytový prostor** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu
- **jednotka** je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona

- **dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** je taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona
- **rozestavěný byt** je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
- **společné části domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny)
- **podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu** je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu [5]

Pro doplnění můžeme uvést ještě jeden předpis, který upravuje pojem ubytovací jednotka, byt a místnost. Tímto předpisem je vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu. Základní pojmy jsou definovány v § 3:

- **ubytovací jednotka** může být jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny, nebo ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, které je určena k trvalému bydlení
- **byt** je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena
- **místnost** je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami

- **obytná místnost** je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, a která je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m
- **pobytová místnost** je místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby [6]

2.3. PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha je velice důležitý pojem používaný při oceňování bytů a nebytových prostor. Proto je zde dále podrobněji rozepsán podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 456/2008 Sb., vyhláškou č. 460/2009 Sb. a vyhláškou č. 364/2010 Sb.

Podle této vyhlášky se **podlahovou plochou** rozumí plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití na stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky).

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.) se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor. [7]

Pojem **podlahová plocha** je také uveden v § 8 (oceňování bytu a nebytového prostoru) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a to takto - **podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru** je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. [3]

V zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v platném znění je také definován pojem **podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu**. Podle tohoto zákona to je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Pro samotný výpočet podlahové plochy bytu je tedy klíčovým pojmem pojem „místnost bytu“. Avšak pojem **místnost** není definován v zákoně o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění), ani v občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění), ba ani v samotném stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění). [5]

Definice je nově řešena ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu - **místnost** je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. [6]

Dále bych uvedla ještě jednu obecnou definici pojmu místnost, která vyplývá z ustálené soudní praxe i odborného výkladu - **místnost** je každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřen ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi. [11]

Pojem místnost je vymezen i v § 48a, odst. 8, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění - místností se zde rozumí místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami. [8]

2.4. SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.4.1. Součást věci

Pojem součást věci je definován v § 120 občanského zákoníku. Podle tohoto zákona je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Z předchozí definice vyplývá, že součástí stavby jsou konstrukce, které jsou k dané stavbě spojeny. Jako příklad můžeme uvést všechny prvky dlouhodobé životnosti PDŽ jako jsou základy, zdivo, stropy, krovy a schodiště. Řadíme sem však i prvky krátkodobé životnosti PKŽ jako jsou okna, dveře, podlahy nebo ústřední vytápění včetně kotle, aj. Co naopak nemůžeme považovat za součást stavby? Pračku, žumpu, studnu, apod.

Za součást stavby se mohou považovat i další stavby, ale jen v případě, jsou-li s předchozí stavbou provozně propojeny. Za toto propojení považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně - např. dveřmi nebo společnou chodbou. Provozním propojením není stav, kdy části stavby mají jenom společné instalace.

V této problematice je důležité uvést jedno kritérium, kterým je vlastnictví věci. V případě součásti věci je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i kdyby ji pořídil někdo jiný. [9]

2.4.2. Příslušenství věci

Pojem příslušenství věci je stejně jako pojem součást věci definován v občanském zákoníku. Podle tohoto zákona je v § 121 příslušenství věci definováno následovně - příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Občanský zákoník definuje i pojem **příslušenství bytu**. Podle tohoto zákona jsou příslušenstvím bytu všechny vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Za příslušenství můžeme považovat kůlnu, garáž, komoru, nebo sklepní kóji. [9]

2.5. VLASTNICKÉ PRÁVO A SPOLUVLASTNICTVÍ

2.5.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších majetkových práv a má absolutní povahu. Základní úpravu vlastnictví můžeme najít v občanském zákoníku. Zde je uveden souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci - tzv. vlastnická triáda, kam řadíme:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- právo s věcí disponovat
- právo věc držet

K nabývání vlastnického práva dochází různými nabývacími způsoby - nabývání smlouvou (kupní, darovací, či jinou), nabývání děděním, nabývání rozhodnutím státního orgánu nebo nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Nabývání vlastnictví smlouvou - při převodu nemovitosti nabývá vlastnické právo okamžikem vkladu do katastru nemovitostí. Za vklad se považuje zápis do katastrálních operátů a povoluje jej katastrální úřad rozhodnutím. Pokud se ale převádí nemovitost, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, potom podle občanského práva § 133, odst. 3, nabývá vlastnické právo okamžikem účinnosti smlouvy. [10]

2.5.2. Spoluvlastnictví

Věc, v našem případě nemovitost, ke které existuje vlastnické právo, může být buď ve vlastnictví jednoho subjektu, nebo může patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. V těchto případech mluvíme o spoluvlastnictví, kdy se všichni spoluvlastníci pokládají za jediného vlastníka společné věci (nemovitosti). A všem spoluvlastníkům přísluší stejná práva, jako má vlastník v případě individuálního vlastnictví.

Občanský zákoník rozlišuje dva typy spoluvlastnictví:

- **podílové spoluvlastnictví** - každému spoluvlastníkovi náleží podíl, který vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech ke

společné věci. O hospodaření se společnou věcí rozhodující spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů.

- **společné jmění manželů (bezpodílové spoluvlastnictví)** - „bezpodílovost“ v tomto případě vyjadřuje právní jednotu a nedělitelnost majetkového společenství manželů, kteří společné věci (tak jako každý vlastník) užívají pro potřeby své a své rodiny. Toto právo patří oběma manželům společně a nerozdílně. [10]

Od podílového spoluvlastnictví se bezpodílové spoluvlastnictví manželů (společné jmění manželů) liši dvěma znaky:

- společné jmění manželů může logicky vzniknout jen mezi manžely
- u společného jmění manželů není určen podíl tohoto spoluvlastnického vztahu - k jeho určení dochází až při zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Z uvedeného vyplývá, že každý z manželů je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. [10]

2.5.3. Vlastnické právo k bytům a nebytovým prostorám

Vlastnictví k bytům a nebytovým prostorám upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento zákon upravuje takové spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je:

- vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň
- podílovým spoluvlastníkem společných částí budov

Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají alespoň dva byty nebo dva samostatné nebytové prostory nebo alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Vlastnictví jednotky podle tohoto zákona, spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, vzniká:

- smluvním převodem první jednotky v budově
- výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona
- na základě dohody spoluvlastníků budovy
- rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy
- na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů

Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. [9]

2.6. OBECNÉ INFORMACE K CENĚ NEMOVITOSTI

2.6.1. Cena, hodnota

Pojem **cena** vyjadřuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka může, ale i nemusí být zveřejněná, v každém případě zůstává historickým faktem. Samotná cena opět může, ale nemusí mít vztah k hodnotě. V dnešní době se v ČR cena stanoví dohodou, v některých případech i oceněním podle zvláštního předpisu.

Na druhé straně stojí pojem hodnota, který bývá laickou veřejností zaměňován, nebo i slučován s pojmem cena. **Hodnota** je ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které jsou možné buď na straně jedné koupit, nebo na straně druhé prodat. Tzn., že zde na jedné straně vystupuje prodávající s vidinou zisku a na druhé straně kupující s vidinou užitku. Je třeba tedy zdůraznit, že hodnota nepředstavuje skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu, jedná se zde pouze o odhad.

V oceňovací praxi existuje řada hodnot, proto je třeba vždy přesně definovat, o jakou hodnotu se při určení ceny nemovitosti jedná, resp. jaká hodnota je zjišťována. Známe následující hodnoty - věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota a jiné.
[12]

2.6.2. Cena administrativní

Cenou administrativní se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. Někdy proto bývá též označována jako **cena zjištěná**. V současné době nám tuto cenu určuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tento zákon upravuje prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.
[12]

2.6.3. Cena pořizovací

Cenu pořizovací lze zcela logicky definovat jako cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení. Užívá se i jiné označení - **cena historická**. Používá se zejména u nemovitostí, hlavně u staveb, kdy se jedná o cenu v době jejího postavení, přičemž se

neuvažuje opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci. V zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví je pořizovací cena definována jako cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. [12]

2.6.4. Cena reprodukční

Cena reprodukční, nebo reprodukční pořizovací cena, je definována jako cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou nebo srovnatelně novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Můžeme ji zjistit několika způsoby:

- podrobným položkovým rozpočtem
- pomocí agregovaných položek
- pomocí technicko-hospodářských ukazatelů THU, kde se zjišťuje jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, apod. [12]

2.6.5. Věcná hodnota

Věcná hodnota, nebo také **časová cena** je označována jako reprodukční cena věci snižovaná o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [12]

2.6.6. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota, jinak označována jako **kapitalizovaná míra zisku**, nebo **kapitalizovaný zisk**. Jde o cenu, která se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, kam počítáme odpisy, správu nemovitostí, průměrnou roční údržbu, pojištění, daň z nemovitosti, a jiné.

Obecně se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných neboli odúročených na současnou hodnotu. Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině. Tu

bychom ale měli správně uložit ve stanovené úrokové míře, aby úroky plynoucí z této jistiny byly shodné s čistým výnosem z nemovitosti. [12]

2.6.7. Cena obvyklá

Cenu obvyklou můžeme též nazvat jako **cenu obecnou**, nebo **tržní hodnotu**. Pokud k tomu máme dostupné informace, cena se zjišťuje porovnáním s už realizovanými obchody podobných nemovitostí v daném místě a čase. Tím pádem cenu obvyklou definujeme jako cenu, za kterou je možné stejnou nebo podobnou nemovitost v daném místě a čase koupit či prodat. [12]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění definuje cenu obvyklou následovně - Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [3]

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

3.1.OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku a o změně některých zákonů a v platném znění) je k problematice oceňování bytů a nebytových prostor v § 8 uvedeno:

(1) Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

(2) Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.

(5) Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

[3]

3.2. OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

3.2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda se použije v případě, pokud oceňujeme byt, nebo nebytový prostor, který je rozestavěný (nedokončený). Níže je uveden přesný postup oceňování podle § 13 vyhlášky Ministerstva financí č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Cena bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a cena nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a) u rodinného domu vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy č. 6, upravenou podle odstavce 2
- b) v ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2

(2) Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p - \text{kde:}$$

- ZCU - základní cena upravená
- ZC - základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6
- K_1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4 (u bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1 = 1000$)

- K_4 - koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 6 podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 2 a 3 podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se hodnotí ve vztahu k vybavení stavby)
- K_5 - koeficient polohový podle přílohy č. 14
- K_i - koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994
- K_p - koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39

Koeficient K_4 se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ - kde:

- 1 a 0,54 - konstanta
- n - součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulkách č. 1 až 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

(3) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. [23]

3.2.2. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda se použije v případě, kdy se byt nachází ve vícebytovém domě. Níže je uveden přesný postup oceňování podle § 25 vyhlášky Ministerstva financí č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2

(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce: $CU = IPC \times I$ - kde:

- CU - cena upravená za m² podlahové plochy bytu
- IPC - indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1
- I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce: $I = I_T \times I_P \times I_V$ - kde:

- I_T - index trhu se stanoví podle vzorce: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$
 - T_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1
- I_P - index polohy se stanoví podle vzorce: $I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$
 - P_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází
 - n - celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a

- I_V - index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$
 - V_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(4) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté. [23]

3.3. TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.3.1. Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání se používá pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny. Patří mezi nejpřesnější metody, protože vychází z trhu a informace čerpá z realizovaných nákupů a prodejů, u nichž byla známa skutečně realizovaná cena. Porovnávací metoda může být použita jen u nemovitostí, u kterých je dostatečně rozvinut trh, a lze tedy vypožorovat určité trendy v cenách.

Princip této porovnávací metody spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s jinými nemovitostmi, které by měly být velmi podobné. Nejdůležitějším faktorem je poloha nemovitosti, která má velký vliv na cenu. Je tedy potřeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň ve velmi podobných lokalitách.

Při porovnání je důležité brát v úvahu, v jaké míře jsou si porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti následně vyjádřit v ceně. Nejvíce se k sobě svou podobností budou pravděpodobně blížit byty stejné kategorie a velikosti. Ve většině případů se totiž nemovitosti liší velikostí, vybavením, existencí garáže, sklepu, balkonu či lodžie, velikostí pozemku, apod. V neposlední řadě bude mít vliv na cenu i technický stav nemovitosti - nová nemovitost bude mít určitě vyšší cenu, než nemovitost opotřebovaná, kde je potřeba zvýšené údržby, v horším případě nějakých oprav, třeba i většího rozsahu.

Při stanovení tržní ceny nemovitosti porovnáním je nezbytné si utvořit databázi nemovitostí. Jedním z důležitých, vcelku objektivních, podkladů při jejím vzniku je realitní inzerce. Zde je potřeba si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec při prodeji nemovitosti dosaženy. Pokud bychom v realitní inzerci danou nemovitost sledovali delší dobu, zjistili bychom, že cena v čase postupně klesá, až nemovitost úplně z inzerce zmizí (nemovitost se s největší pravděpodobností prodala za cenu, která byla velice blízko poslední požadované ceně). Z toho jasně vyplývá následující - cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. [9]

3.3.2. Výnosová metoda

Na začátek je třeba si připomenout pojem výnosová hodnota. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Jednoduše řečeno, je to hodnota kapitálu, který by při uložení na určitou danou úrokovou míru umožňoval v budoucnu vyplatit takovou částku, která by se rovnala výnosům, které by přinášela nemovitost. Protože tyto výnosy budou uskutečněny až v budoucnosti, musí být diskontovány na současnou hodnotu, tzn. na částku, kterou je třeba dnes uložit, aby bylo možno později předpokládaný výnos vyplatit.

Výpočet se tedy provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti. Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít následující nejjednodušší vztah:

$$\text{výnosová hodnota} = (\text{čistý výnos z nemovitosti} / \text{úroková míra}) \times 100 \%$$

Tento vztah se ovšem může použít jen za splnění dvou podmínek, jinak je neplatný:

- výnosy musí být po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů musí být dlouhá [9]

3.3.3. Stanovení výchozí hodnoty stavby

Stanovení výchozí hodnoty stavby neboli hodnoty stavby v novém stavu. Pro toto stanovení se jako hlavní podklad nejčastěji používá dokumentace stavby, tj. projektová dokumentace, kam řadíme řezy, půdorysy, technické zprávy, detaily nebo souhrnné zprávy. Mezi další technické podklady se zařazují různé smlouvy jako je smlouva o dílo, kupní smlouva, kalkulace, objednávky, rozpočty, faktury, reklamace, protokoly, korespondence, nebo daňové a fakturační doklady.

Projektová dokumentace staveb se rozděluje do několika etap jejího možného využití, a to např. projektová dokumentace pro studii proveditelnosti, dokumentace pro územní řízení (DÚR), dokumentace pro stavební povolení (DSP), dokumentace provádění stavby, dokumentace o výběru zhotovitele a dokumentace skutečného provedení stavby.

Dále se zhotovuje tzv. výkaz výměr, který se vytváří před realizací samotné výstavby a slouží jako podklad k ocenění budoucího stavebního výkonu, který bude proveden při samotné realizaci stavby. V tomto výkazu výměr jsou vypočteny výměry stavebních a montážních prací. Výkaz výměr se tvoří na základě projektové dokumentace či obdobných podkladů a to tak, že se musí uvést množství stavebních prací jejich rozpisem do jednotlivých položek a výpočet množství.

3.3.3.1. Podrobný položkový rozpočet

Zjištění ceny podrobným rozpočtem je nejpodrobnější, nepracnější a nejpřesnější metoda, která spočívá v podrobném ocenění pro stanovení přesné ceny nemovitosti prostřednictvím položek stavebních prací.

Ceníkové položky lze zjistit z katalogů, které vydává ÚRS (Ústav racionalizace ve stavebnictví). Oceňování a kalkulace prováděné v ÚRS zahrnuje zejména zpracování a vydávání informací o cenách stavebních a montážních prací, cenách stavebních materiálů a dílců, sazbách strojohodin stavebních mechanismů a dopravních prostředků. [9]

3.3.3.2. Metody agregovaných položek

Tato metoda nabízí rychlé a poměrně přesné ocenění stavby a je velice oblíbená a využívána. Agregované položky představují sdružení několik samostatných rozpočtových položek do jedné. V rámci jedné agregace jsou sloučeny položky stavebních prací tak, aby tvořily ucelenou konstrukci. Jako příklad může být uvedena agregace položky železobetonových základových pasů - do této agregované položky je potom zahrnuto bednění, výztuž, i odbednění konstrukce. Tyto agregované položky v sobě dále zahrnují náklady na materiál, dopravu, mzdy, stroje, ostatní přímé náklady a dokonce i zisk. [9]

3.3.3.3. Propočet pomocí THU

Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů je metoda, která je jednodušší, ale méně přesná, než zjištění nákladové ceny za použití rozpočtu.

Prvním krokem bývá zjištění výměry celé stavby (obestavěný prostor, zastavěná plocha, apod.). Pro každou zjištěnou jednotku je v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů přiřazena jednotková cena. Vynásobením výměry se zjištěnou jednotkovou cenou potom zjistíme reprodukční, resp. pořizovací cenu stavby. Jednotková cena se nejčastěji získává porovnáním již existujících staveb a cen, za které byly tyto stavby provedeny.

Stanovení jednotkové ceny se zabývá celá řada firem - asi nejznámější je už dříve zmíněný ÚRS. Tento ústav vydává svůj katalog, kde jsou uvedeny ceny produktů, ceny stavebních prací a především publikované indexy cen stavebních prací. Ceny z dřívějších let se přepočítávají pomocí cenových indexů. [9]

4. POPIS OCEŇOVANÉ LOKALITY

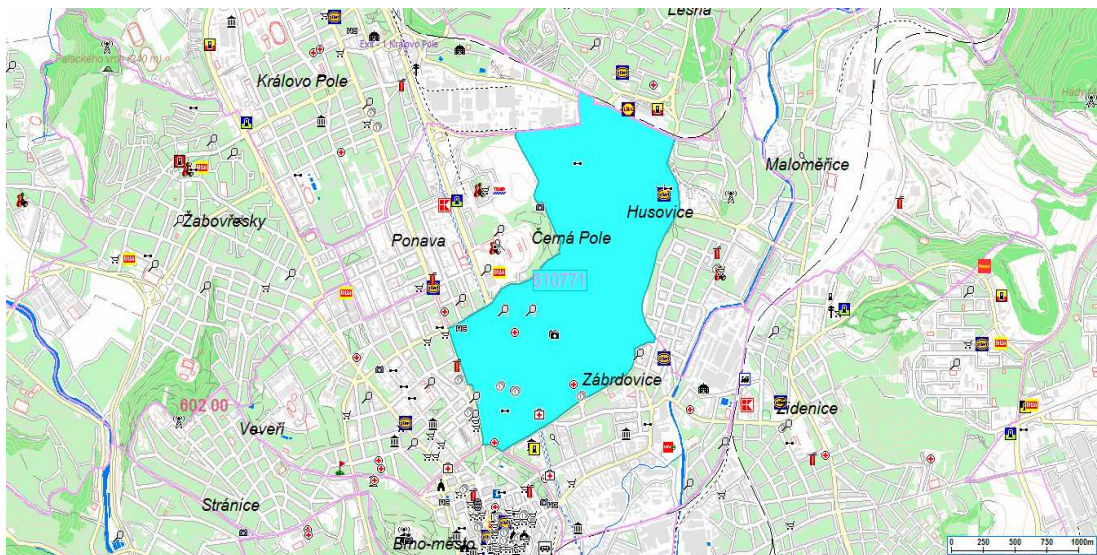
4.1. KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ ČERNÁ POLE

Katastrální území Černá Pole spadá do městské části Brno-sever. Tato městská část je jednou z 29 městských částí statutárního města Brna. S počtem obyvatel kolem 46 900 se řadí ke 2. nejlidnatější části města Brna. Rozkládá se na ploše o velikosti 1 224 ha. Vznikla v roce 1990 sloučením katastrálních území Černá Pole (její části), Husovice, Lesná, Soběšice, a od 1. 5. 1998 byla rozšířena i o katastrální území Zábrdovice.

Většina plochy katastrálního území Černá Pole náleží od roku 1990 do tzv. městské části Brno-sever, velmi malá část spadá do městské části Brno-střed a to převážně park Lužánky a také území, které je jižně od tohoto parku (náměstí 28. října, ulice jako jsou třída Kpt. Jaroše, Vrchlického sad apod.), a malá část katastru na severu spadá do městské části Brno-Královo Pole. [14,16]

Název Černá Pole původně označoval polní trať, ke které směřovala řídce zastavěná ulice v Černých Polích (dnes ulice Černopolní). V těchto místech, kde se rozkládá jedno z nejmladších brněnských předměstí, byla na počátku 20. století většinou pole.

Kromě několika rodinných domů zde byl jen starší objekt dětské nemocnice a dvě mohutné budovy dnešní Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity. Ve východní části tohoto území (dnes mezi ulicí Jugoslávskou a Lesnickou) byl bývalý zábrdovický hřbitov, změněný později na Schreberovy zahrádky. V severní části Černých Polí začala výstavba až v roce 1923. V blízkosti staré železniční trati Tišnovka vyrostlo v té době několik ulic rodinných domů - dnešní ulice Alešova, Fügnerova a Krkoškova - se společným pojmenováním Štefánikova čtvrť. Tato výstavba se postupně rozšiřovala jižním směrem k dnešní ulici Provazníková a Jugoslávská a navázala zde na území, kterému se začalo říkat Černá Pole. [13]



obr. 1 - mapa Brna s vyznačením katastrálního území Černá Pole

4.1.1. Historický přehled

Nejvýznamnější zástavba probíhala od 60. let 19. století, a to převážně v oblasti ulic Lidická, dále třída Kapitána Jaroše a náměstí 28. října, které tvoří dodnes z urbanistického hlediska samostatný celek. V roce 1853 byly pozemky Černých Polí připojeny k městu Brnu a v 60. letech dochází také k první výstavbě (obytné čtvrti na náhorní plošině nad Lužánkami, přičemž zdejší dětská nemocnice byla otevřena již roku 1846). V dané době náleží území Černých Polí ke katastrálním územím Horní a Dolní Cejl, Zábřovice (zástavba na východě, počínaje východní částí ulice Jugoslávská), Husovice (Štefánikova čtvrť), Královo Pole a Velká Nová Ulice (Lidická ulice a území jižně a jihovýchodně od parku Lužánky, a několik domů poblíž vyústění ulice Schodová do ulice Drobného).

V roce 1899 dle návrhu architekta Germana Wanderleye docházelo k výstavbě sloupové kolonády ve spojení s dvěma novorenesančními domy na ulici Drobného jako vstup do ulice Schodové a veřejného schodiště stoupajícího vzhůru na ulici Zemědělskou, tento urbanistický návrh tvoří charakterově kompozici ve formě italské novorenesance. Od přelomu 19. a 20. století zde byla zahájena výstavba jedné z prvních brněnských vilových čtvrtí, a to jak vil, tak také rodinných domů.

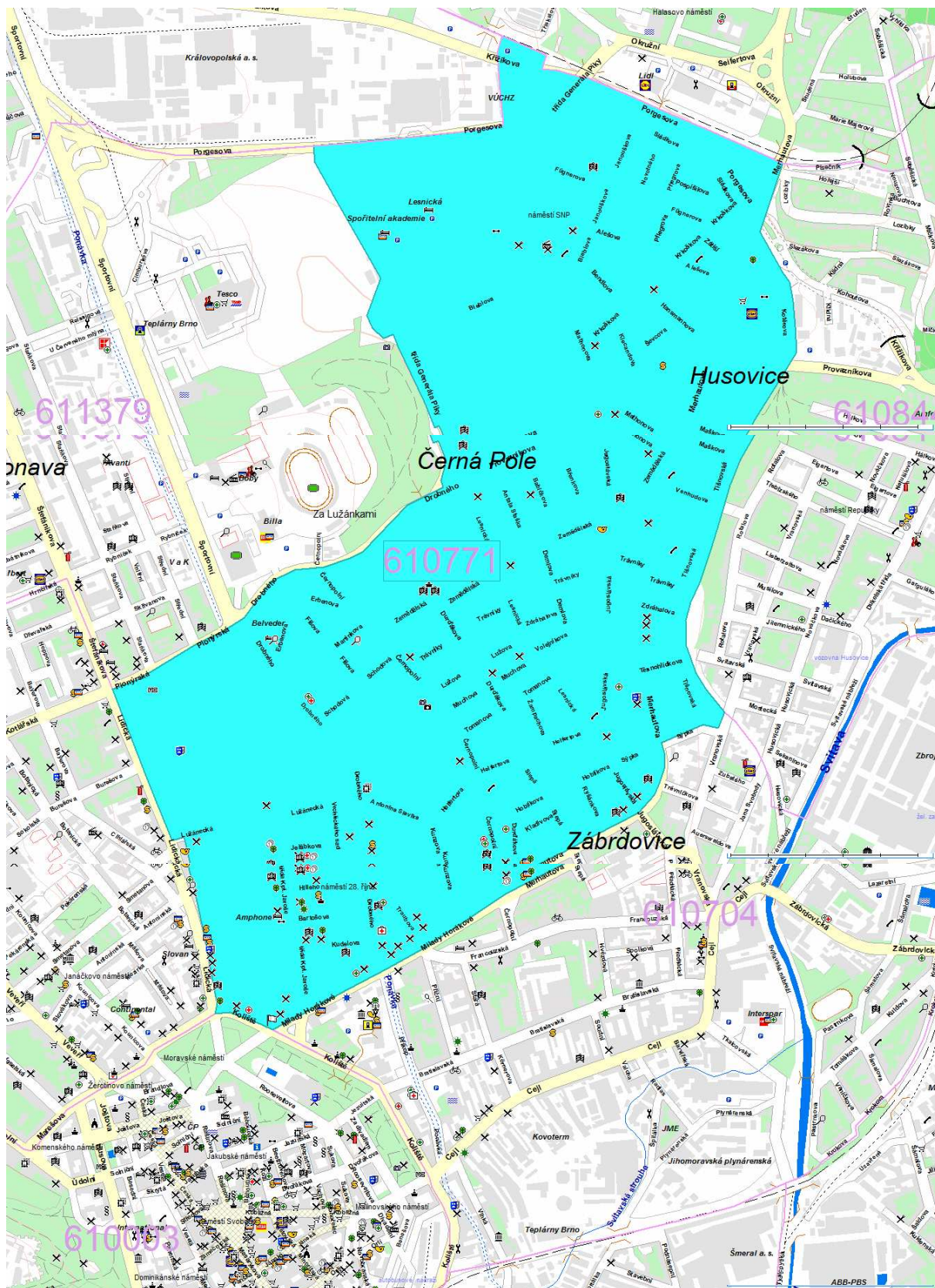
Období mezi světovými válkami, v roce 1919 byla založena Vysoká škola zemědělská s fakultami - agronomickou, provozně-ekonomickou a lesnickou. Dominantní a

monumentální okolí školní budovy byly postaveny v koncepci meziválečného neoklasicismu zdůrazňovaného v průčelí sloupy. Ústřední knihovna s 300 000 svazky je nejstarší a největší tohoto druhu v ČR, součástí je botanická zahrada a arboretum (leží na území městské části Brno - Královo Pole) umožňující seznámit se s významnými sbírkami květin a okrasných dřevin. K velmi zajímavým a nejcennějším částem tohoto areálu patří světová sbírka orchidejí, vrb a největší evropská sbírka skalníků. V roce 1923 vznikala nová zástavba rodinných domů v blízkosti staré železniční trati Tišnovky, byla pojmenována jako Štefánikova čtvrť.

Mezi významné mezníky patřila výstavba jedné z největších dominant jak Černých Polí, také samotného města, a to skvost funkcionalismu - vila Tugendhat. Tato výstavba probíhala v období 1928 - 1930 (více o této vile bude dále). Černá Pole obsahuje mnoho funkcionalistických staveb jako např. kavárna ERA podle projektu architekta Josefa Kránze na Zemědělské ulici v roce 1928 (nyní prošla kompletní rekonstrukcí), další stavbou je např. Masarykova česká obecná škola, postavená na Zemědělské ulici podle projektu Ing. arch. Mojmíra Kyselky, která dodnes slouží jako základní škola.

V období po 2. světové válce zde v roce 1951 byla založena Vojenská technická akademie v Brně, jejíž jedna část byla umístěna do Čapajevových kasáren, dnes kasáren v Černých Polích. V období 1962 - 1965 zde probíhala výstavba panelových domů, a to kolem tzv. náměstí SNP (Slovenského národního povstání). V druhé polovině 60. let 20. století došlo k reformě katastrálních území a to na celém území města Brna. V tomto období také vzniklo katastrální území Černá Pole, jehož součástí se 1. července 1979 stala také východní část zrušeného katastrálního území Lužánky. Od roku 1971 do roku 1990 byl katastr Černých Polí spolu s východní částí tehdejšího katastrálního území Lužánky součástí městského obvodu Brno III.

V období po roce 1989, po tzv. sametové revoluci a převážně po roce 2000 až dodnes dochází k revitalizaci (opravy i rekonstrukce) a k výstavbě střešních nástaveb bytových domů na ulici Bieblova a nám. SNP. V roce 1995 byl Vila Tugendhat udělen statut Národní kulturní památky a v prosinci 2001 byla zapsána do Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. V roce 2002 byla zahájena rekonstrukce kavárny ERA na Zemědělské ulici. [14,15]



obr. 2 - detailní mapa katastrálního území Černá Pole

4.1.2. Občanská vybavenost a dopravní řešení

Občanská vybavenost Černých Polí je výborná. Nachází se zde několik škol, a to jak mateřských, základních, středních, tak i dokonce vysoká škola. Mateřské školy můžeme najít na ulicích Bieblova a Černopolní. Základní školy spojené s mateřskými se nacházejí na ulicích Merhautova a Zemědělská. Samotná základní škola je na ulici Janouškova. Na Merhautově ulici (na rozhraní dvou katastrálních území - Černá Pole a Zábrdovice) najdeme jedinou střední školu v Černých Polích, a to Střední zdravotnickou a Vyšší odbornou školu zdravotnickou. V tomto katastrálním území se nalézají také jedna soukromá vysoká škola - Newton College - VŠ managementu a podnikání na ulici tř. Generála Píky. [16]

Největší význam má však Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v ulici Zemědělská. K této univerzitě neodmyslitelně patří i botanická zahrada a arboretum, které jsou volně přístupné veřejnosti. Kromě výše zmíněných škol zde nalezneme i Dětskou nemocnici, nebo restauraci Kinokavárna, která je vyhledávána díky promítání a projekcí filmů v místním kině. Najdeme zde i pár supermarketů.

Co se týče městské hromadné dopravy - je zde mnoho možností, jak se dostat do centra města. Jezdí zde tramvajová linka č. 5 ze Štefánikovy čtvrti a trolejbusy č. 25 a 26 z městské části Vinohrady. Kromě městské dopravy lze využít i vlakové spojení. Zastávka vlaku Brno-Lesná se nachází na rozhraní katastrálních území Černá Pole a Lesná. Jedním směrem vede do Králova Pole, druhým do centra (Hlavní nádraží) a dále pak do Břeclavi.

4.1.3. Zástavba

Zástavbu tvoří převážně vícepodlažní činžovní domy. Vedle cihlových činžovních domů zde však najdeme také panelové domy, rodinné domy či vily. V prakticky všech blocích se nalézají také relativní dostatek zeleně, což zvyšuje kvalitu bydlení v této čtvrti. Relativně samostatný komplex představuje rodinná zástavba Štefánikovy čtvrtě nacházející se na severovýchodě katastru Černých Polí. Plně urbanisticky samostatnou část představuje rovněž zástavba někdejší čtvrtě Lužánky, v níž se nalézají také největší a nejvýznamnější brněnský park Lužánky. Dalším významným parkem na území Černých Polí jsou Schreberovy zahrádky. Osu Černých Polí představuje Merhautova ulice, která patří s ulicemi Provazníkovou a Drobného k nejdůležitějším dopravním tepnám čtvrti. [15]



obr. 3 - ulice nám SNP - panelová výstavba z období 1962 - 1965



obr. 4 - ulice Ryšánkova - zděná výstavba



obr. 5 - ulice Durd'ákova, Muchova - vily z přelomu 19. a 20. století



obr. 6 - ulice Černopolní - vily z přelomu 19. a 20. století

4.2. VILA TUGENDHAT

V letech 1929 - 1930 si novomanželé Grete a Fritz Tugendhatovi postavili vilový dům na stavební parcele, kterou daroval Gretě její otec Alfred Löw-Beer. Vila je postavena ve funkcionalistickém slohu architektem Ludwigem Mies van der Rohe a rozkládá se na ulici Černopolní.

Stavba byla zahájena v červnu 1929 a již v prosinci 1930 došlo k nastěhování rodiny Tugendhatu. Stavbu prováděla firma Mořic a Artur Eislerovi. Vila je umístěna na kopci ve svahovitém terénu nad prostorem zahrady a nad parkem Lužánky. Koncepce využití stavby ve svahu spočívá v tom, že objekt je rozložen do tří podlaží. Vstup z Černopolní vede do nejvyššího patra s ložnicemi, koupelnou, terasou, bytem správce a garáží, obytné patro o podlaží níže tvoří variabilní ústřední obytný prostor se zimní zahradou, obytnou terasou, kuchyní a sociálním zařízením. Pod obytným prostorem je suterén - třetí podlaží, v němž jsou skladovací prostory včetně strojovny pro spuštění oken obytného prostoru.

Rodina Tugendhat obývala tuto vilu pouze do roku 1938, kdy došlo k jejich útěku před nastupující moci nacistů, v roce 1939 byl objekt vily zabrán nacisty a to pro účely ředitele brněnského gestapa. Po roce 1945 ji zabrala Rudá armáda a vila sloužila pro účely ubytování sovětských vojsk, po osvobození vila sloužila jako soukromá škola rytmiky a taneční gymnastiky paní Karly Hladké, a to v rozmezí let 1945 - 1950, kdy byla vila předána Státnímu ústavu léčebného tělocviku, který zde prováděl rehabilitaci dětí s vadami páteře a špatným držením těla. V prosinci 1969 byl dům zapsán do Státního seznamu kulturních památek. V 80. letech 20. století proběhla rekonstrukce, která již tenkrát byla často kritizována, a také došlo k zařazení vily do majetku města Brna. [18,19,20]



obr. č. 7 - venkovní pohledy na vilu Tugendhat



obr. 8 - ukázka interiéru vily Tugendhat

4.3. LÖW-BEEROVA VILA

Nemovitost na ulici Drobného patřila od roku 1854 Antonínu Rüdigerovi Deyksovi, majiteli cihelny, jehož dědicové ji v roce 1888 prodali c.k.eráru. Tato vila byla navržena architekty Rudolfem Baumfeldem a Norbertem Schlesinger v secesním slohu.

V roce 1903 zakoupil vilu továrník Moritz Fuhrmann, který si zde nechal postavit rodinnou vilu. V té době se v jednopatrové vile dohromady nacházely 4 byty s celkem 14 pokoji, 3 kuchyněmi, 2 koupelnami a 6 záchody. Po Fuhrmannově smrti v roce 1913 prodali synové vilu dalšímu továrníkovi Alfredu Löw-Beerovi. Za jeho éry došlo ve vile k úpravě interiérů centrální haly - rozsah úprav, ani autor ale nejsou bohužel známy.

V roce 1940 zabavili Löw-Beerovu vilu Němci pro účely tajné policie (gestapa). V roce 1946 byla nad vilou ustanovena národní správa a od roku 1954 se vila stala majetkem československého státu. Od roku 1962 zde sídlí domov mládeže. Průčelí i většina interiéru jsou doposud zachovány a vila je zapsána v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek. [21]



obr. 9 - pohled na Löw-Beerovu vilu (převzato z [20])

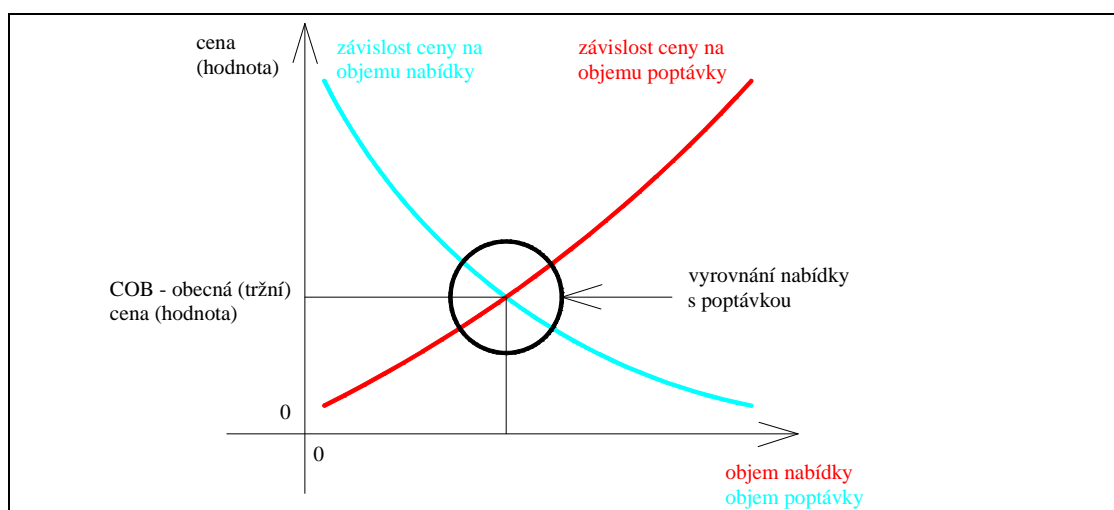
4.4. SROVNÁNÍ NABÍDKY A POPTÁVKY

4.4.1. Trh nemovitostí

Trh nemovitostí, stejně jako jiné ekonomické systémy, můžeme rozdělit na objekty trhu (ty, které trh tvoří), subjekty trhu (ty, které se trhu účastní) a na vzájemné vazby mezi nimi.

Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovitosti nebo lépe vlastnická práva k nim. Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitosti a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitostí stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. O trhu můžeme hovořit nikoliv v případě ojedinělých prodávajících resp. kupujících, ale jen tehdy, je-li trh vytvářen větším množstvím dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících osob. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí. [22]

Na následujícím obr. 10 je vidět, jak se na trhu vyrovnává nabídka s poptávkou na základě vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou, poptávkou a jeho cenou. Z tohoto obrázku můžeme vyvodit závěr, že pokud bude nabízeno velké množství zboží, jeho cena bude malá, až téměř nulová. A naopak - pokud bude zboží nabízeno v malém množství, jeho cena významně poroste. [9]



obr. 10 - vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu (převzato z [9])

Trh nemovitostí závisí na několika faktorech:

a) ekonomické a sociální vztahy

- počet obyvatel
- počet domácností
- struktura zaměstnanosti, věková a vzdělanostní struktura
- míra nezaměstnanosti
- makroekonomické ukazatele - HDP na obyvatele, inflace
- kupní síla, průměrná mzda

b) vlastní tržní charakteristiky

- dosahované a požadované kupní ceny podle typu nemovitostí
- dosahované a požadované nájemné podle typu nemovitosti
- objem transakcí na trhu - v peněžních jednotkách, v m², v počtech kanceláří, bytů, domů apod.
- celková nabídka - celkový počet bytů, kancelářských ploch apod.
- stavební aktivita
- investice [22]

4.4.2. Obecné vlivy působící na nabídku a poptávku nemovitostí

Výčet vlivů, které působí na nabídku a poptávku nemovitostí, a to i v lokalitě Brno - Černá Pole:

- působnost zákona nabídky a poptávky
- cyklus hospodářství (konjunktura, recese, krize)
- ekonomické ukazatele (příjmy domácností, nezaměstnanost, úrokové míry)
- financování bydlení, daně, příspěvky na bydlení, příspěvky na stavební spoření
- pracovní příležitosti v obci a v bližším okolí

- demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin)
- velikost a význam obce, kde se pozemek či nemovitost nachází
- lokalita, kde se nemovitost nachází
- občanská vybavenost, kde nemovitost stojí (obchody, služby, kulturní vyžití, apod.)
- zeleň (kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí)
- sociální úroveň obyvatelstva v objektu bydlení a v okolí
- technická infrastruktura a doprava (doprava MHD, individuální doprava)
- parkovací možnosti v okolí
- dopravní dostupnost do centra měst nebo okresních měst či krajských měst
- vybavenost a technický stav dané konkrétní nemovitosti (rekonstrukce/původní stav)
- výhled z nemovitosti
- technická zpracování daného objektu, kde se např. byt nachází - světové strany apod.

4.4.3. Popis situace na trhu s byty v lokalitě Brno-Černá Pole

Lokalita Brno-Černá Pole patří k jedné z nejlukrativnějších a nejvyhledávanějších lokalit ve městě Brně. Je zde zastoupena jak panelová výstavba typová, tak také výstavba rodinných domů a vil a v neposlední řadě i cihlová bytová zástavba, která zde vznikala od začátku 20. století. Najdeme zde i národní kulturní památky, jako jsou Löw-Beerova vila nebo vila Tugendhat, které je dokonce i zapsaná na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Lukrativita a oblíbenost této lokality je mimo jiné způsobena i dobrou dosažitelností do centra města (cca 10 - 15 minut městskou hromadnou dopravou) a také blízkostí vlakového nádraží Brno-Lesná. V Černých Polích najdeme i dostatek zeleně. Nachází se tu několik parků - park Lužánky, park na Náměstí 28. října a park Schreiberovy zahrádky. Je zde výborná občanská vybavenost.

V pomyslném žebříčku popularity se lokalita Černá Pole řadí hned za ty nejpoblábnější lokality pro bydlení v městě Brně, a to za Královo Pole, Žabovřesky, Stránice

a Brno-střed. Tato lokalita je velmi dobře obchodovatelná. Hodnotit nabídku a poptávku je v současnosti trochu problém - prodávající i poptávající nyní vyčkávají. Všeobecně lze říci, že poptávka převyšuje nabídku (pokud je pochopitelně nabízen byt za odpovídající hodnotu).

4.4.4. Vyjádření brněnské realitní kanceláře Matras&Matras

Černá Pole je významná brněnská lokalita, z pohledu realitního se jedná o lokalitu označovanou jako „dobrá adresa“. Společně s lokalitou katastrálních území Stránice a Žabovřesky patří mezi neoblíbenější rezidenční části města Brna. Lokalita je zejména významná svoji historickou hodnotou včetně projektu Ludwiga Miesevan der Rohe na stavbu rodinné vily Tugendhat, která patří k památkám UNESCO, ale i svoji dostupností do samotného centra města Brna. Z hlediska environmentálního se jedná o stabilizovanou lokalitu s blízkostí městského parku Lužánky a velkým podílem zeleně v zastavěné části.

Pro bydlení je lokalita Černá Pole ceněna spíše nadprůměrně, a to jednak z důvodu kompletní občanské vybavenosti a i z výše uvedených důvodů. Dosahované ceny nemovitostí jsou až o 30 % vyšší zejména v oblasti vil. V naší databázi i na realitním trhu je vyšší poptávka než nabídka. Realitní krize se promítla i do cen v této lokalitě, ale finanční dopad byl nižší než u jiných lokalit, což hovoří o její oblibě.

5. OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

5.1. PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ

5.1.1. Byt č. 1

Oceňovaný byt č. 1 se nachází v 1.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 1251 a to na adrese Provazníkova 37/1251, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory, balkonu a sklepní kóje - **dispozice 1+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1939 - jeho stáří odpovídá 72 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení menších stavebních úprav. Bytová jednotka má provedeny následující stavební úpravy - v roce 2005 byla původní kastlová okna vyměněna za nová okna plastová. Podlahy jsou původní z vlýsek, v koupelně a na WC je dlažba, v předsíni a v kuchyni je položeno PVC. Dveře jsou také původní dřevěné s kovovými zárubněmi.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav - z důvodu původního zděného jádra a původních podlah. Byt je sice v dobrém stavu, ale „zub času“ se už na něm podepsal.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 1+1 - výměra = 37,05 m²
- balkon - výměra = 1,65 m²
- sklepní kóje - výměra = 2,5 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 37,05 m²
- započítaná podlahová plocha balkonů: 1,65 m² * 0,17 = 0,28 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 2,5 m² * 0,10 = 0,25 m²
- **podlahové plochy - celkem = 37,58 m²**

5.1.2. Byt č. 2

Oceňovaný byt č. 2 se nachází v 1.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 1251 a to na adrese Provazníkova 37/1251, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory, balkonu a sklepní kóje - **dispozice 1+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1939 - jeho stáří odpovídá 72 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedeny následující stavební úpravy - v roce 2005 byla původní kastlová okna vyměněna za nová plastová. Byl zde proveden také nový rozvod elektřiny, včetně nového omítnutí všech místností. V roce 2001 byla stará kuchyňská linka vyměněna za novou. V koupelně proběhlo nové položení keramického obkladu a výměna všeho sanitárního vybavení - výměna staré vany za novou, nové umyvadlo a nová toaleta. Podlahy jsou provedeny z vlýsek, které jsou nově vybroušené a nalakované, dále se zde nachází dlažba (koupelna a WC) a PVC (předsín a kuchyně). Dveře jsou původní dřevěné s kovovými zárubněmi.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy keramickým obkladem. Nová kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou z důvodu už proběhlých stavebních úprav, jako je nové zděné jádro, nová kuchyňská linka, nová plastová okna, apod.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 1+1 - výměra = 37,05 m²
- balkon - výměra = 1,65 m²
- sklepní kóje - výměra = 2,5 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 37,05 m²
- započítaná podlahová plocha balkonů: $1,65 \text{ m}^2 * 0,17 = 0,28 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $2,5 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,25 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = 37,58 m²**

5.1.3. Byt č. 3

Oceňovaný byt č. 3 se nachází ve 2.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 998 a to na adrese Venhudova 25/998, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a sklepní kóje - **dispozice 1+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1936 - jeho stáří odpovídá 75 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní - staré zděné bytové jádro, původní kuchyňskou linku, stará kastlová okna a dřevěné dveře, původní podlahy, a to jak dlažbu, tak i vlýsky.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy původním keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav z důvodu minimálních investic do bytu ze strany majitele. V bytě je vše původní, do dnešní doby zde zatím neproběhly žádné stavební úpravy.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 1+1 - výměra = $40,07 \text{ m}^2$
- lodžie - výměra = 0 m^2
- sklepní kóje - výměra = $4,0 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $40,07 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $4,0 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,4 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $40,47 \text{ m}^2$**

5.1.4. Byt č. 4

Oceňovaný byt č. 4 se nachází ve 2.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 998 a to na adrese Venhudova 25/998, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, lodžie a sklepní kóje - **dispozice 1+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1936 - jeho stáří odpovídá 75 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní - staré zděné bytové jádro, původní kuchyňskou linku, stará kastlová okna a dřevěné dveře, původní podlahy, a to jak dlažbu, tak i vlýsky.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy původním keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav z důvodu minimálních investic do bytu. V bytě je vše původní, do dnešní doby zde zatím neproběhly žádné stavební úpravy.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 1+1 - výměra = $42,42 \text{ m}^2$
- lodžie - výměra = $2,34 \text{ m}^2$
- sklepní kóje - výměra = $4,0 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $44,76 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $4,0 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,4 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $45,16 \text{ m}^2$**

5.1.5. Byt č. 5

Oceňovaný byt č. 5 se nachází ve 2.NP z 3.NP (bez výtahu) budovy č.p. 1628 a to na adrese Venhudova 31/1628, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny s WC, spíže, balkonu a sklepní kóje - **dispozice 2+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1936 - jeho stáří odpovídá 75 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní - staré zděné bytové jádro, původní kuchyňskou linku, stará kastlová okna a dřevěné dveře, původní podlahy, a to jak dlažbu, tak i vlýsky. Jediné, co je zde nově provedeno, je nový rozvod elektřiny v bytě.

V koupelně se nachází vana, WC je umístěno v koupelně. Obě místnosti jsou obloženy původním keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena plynovým průtokovým ohřívačem (karmou), a to jak v kuchyni, tak i v koupelně. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav z důvodu minimálních investic do bytu. V bytě je vše původní, do dnešní doby zde zatím neproběhly žádné stavební úpravy, kromě nového rozvodu elektřiny.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 2+1 - výměra = $54,16 \text{ m}^2$
- balkon - výměra = $2,0 \text{ m}^2$
- sklepní kóje - výměra = $4,0 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $54,16 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkonů: $2,0 \text{ m}^2 * 0,17 = 0,34 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $4,0 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,4 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $54,90 \text{ m}^2$**

5.1.6. Byt č. 6

Oceňovaný byt č. 6 se nachází ve 2.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 998 a to na adrese Venhudova 25/998, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, lodžie a sklepní kóje - **dispozice 2+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1936 - jeho stáří odpovídá 75 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní - staré zděné bytové jádro, původní kuchyňskou linku, stará kastlová okna a dřevěné dveře, původní podlahy, a to jak dlažbu, tak i vlýsky.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy původním keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav z důvodu minimálních investic do bytu. V bytě je vše původní, do dnešní doby zde zatím neproběhly žádné stavební úpravy.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 2+1 - výměra = $53,69 \text{ m}^2$
- lodžie - výměra = $2,66 \text{ m}^2$
- sklepní kóje - výměra = $4,0 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $56,35 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $4,0 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,4 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $56,75 \text{ m}^2$**

5.1.7. Byt č. 7

Oceňovaný byt č. 7 se nachází ve 2.NP z 3.NP (bez výtahu) budovy č.p. 979 a to na adrese Merhautova 103/979, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, lodžie a sklepní kóje - **dispozice 2+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1935 - jeho stáří odpovídá 76 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní - staré zděné bytové jádro, původní kuchyňskou linku, stará kastlová okna a dřevěné dveře, původní podlahy, a to jak dlažbu, tak i vlýsky.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy původním keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde lokální s podokenními plynovými kamny (WAV), teplá voda je řešena elektrickým bojlerem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav z důvodu minimálních investic do bytu. V bytě je vše původní, do dnešní doby zde zatím neproběhly žádné stavební úpravy.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 2+1 - výměra = 58,82 m²
- lodžie - výměra = 2,47 m²
- sklepní kóje - výměra = 2,70 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 61,29 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 2,7 m² * 0,10 = 0,27 m²
- **podlahové plochy - celkem = 61,56 m²**

5.1.8. Byt č. 8

Oceňovaný byt č. 8 se nachází ve 2.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 1251 a to na adrese Provazníkova 37/1251, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 3 pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, komory, 2 balkonů a sklepní kóje - **dispozice 3+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1939 - jeho stáří odpovídá 72 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je vhodný k provedení menších stavebních úprav. Bytová jednotka má provedeny následující stavební úpravy - v roce 2005 byla původní kastlová okna vyměněna za nová okna plastová. Podlahy jsou původní z vlýsek, v koupelně a na WC je dlažba, v předsíni a v kuchyni je položeno PVC. Dveře jsou také původní dřevěné s kovovými zárubněmi.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou obloženy keramickým obkladem. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění je zde etážové pomocí plynového kotle (v každém pokoji radiátor), teplá voda je řešena plynovým průtokovým ohříváčem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav - z důvodu původního zděného jádra a původních podlah. Byt je sice v dobrém stavu, ale „zub času“ se už na něm podepsal.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 3+1 - výměra = $76,27 \text{ m}^2$
- balkony - výměra = $3,6 + 6,5 = 10,10 \text{ m}^2$
- sklepní kóje - výměra - $2,5 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $76,27 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkonů: $10,10 \text{ m}^2 * 0,17 = 1,72 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: $2,5 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,25 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $78,24 \text{ m}^2$**

5.1.9. Byt č. 9

Oceňovaný byt č. 9 se nachází ve 3.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 1251 a to na adrese Provazníkova 37/1251, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory, 2 balkonů a sklepní kóje - **dispozice 3+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě, který byl postaven v roce 1939 - jeho stáří odpovídá 72 let. Výpis z katastru nemovitostí je uveden v příloze č.1.

Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedeny následující stavební úpravy - v roce 2005 byla původní kastlová okna vyměněna za nová plastová, bylo provedeno nové omítnutí všech místností a výměna bytových rozvodů všech inženýrských sítí. Dále nové zděné jádro, včetně výměny sanitárního vybavení - nová vana, nové umyvadlo a nová toaleta, nově proveden i keramický obklad. Podlahy jsou provedeny z vlýsek, které jsou nově vybroušené a nalakované, dále se zde nachází dlažba (koupelna a WC) a PVC (předsín a kuchyně). Dveře jsou původní dřevěné s kovovými zárubněmi.

V koupelně se nachází vana, WC je samostatné. Obě místnosti jsou nově obloženy keramickým obkladem. Nová kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je součástí bytu. Vytápění a teplá voda je řešena společně kombinovaným plynovým kotlem. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou z důvodu už proběhlých stavebních úprav, jako je nové zděné jádro, nová kuchyňská linka, nová plastová okna, apod.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 3+1 - výměra = $76,27 \text{ m}^2$
- balkony - výměra = $3,6 + 6,5 = 10,10 \text{ m}^2$
- sklepní kóje - výměra - $2,5 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $76,27 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkonů: $10,10 \text{ m}^2 * 0,17 = 1,72 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: $2,5 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,25 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $78,24 \text{ m}^2$**

5.1.10. Byt č. 10

Oceňovaný byt č. 10 se nachází ve 3.NP z 4.NP (bez výtahu) budovy č.p. 382 a to na adrese Erbenova 14/382, Brno - Černá Pole. Tento byt se skládá ze 4 pokojů, kuchyně, jídelny, haly, arkýře, koupelny s WC, samostatného WC, spíže, 2 balkonů, lodžie a sklepu - **dispozice 4+1**. Bytová jednotka se nachází v cihlovém domě z roku 1932 - stáří 79 let.

Byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedeny následující stavební úpravy - v roce 2006 byl proveden nový rozvod elektřiny, nový rozvod plynu, včetně rozvodu vody, také bylo kompletně zrekonstruováno samostatné WC. Dále je zde nová vestavěná kuchyně, včetně spotřebičů - plynová varná deska, elektrická trouba, vestavěná myčka, vestavěná mikrovlnka a vestavěná lednice s mrazákem.

V koupelně, která je společná s WC, se nachází vana, dále zde nalezneme ještě jedno samostatné WC. Nová vestavěná kuchyňská linka se spotřebiči je součástí bytu. Podlahy jsou provedeny z vlýsek, dále se zde nachází dlažba a plovoucí podlaha. Okna jsou původní kastlová, dveře z větší části nové dřevěné s dřevěnými zárubněmi. Vytápění je řešeno dálkově centrálním plynovým kotlem, který je umístěn v domě, stejně tak jako teplá voda. V chodbě se nachází vestavěné skříně. Parkování je možné na ulici před domem.

Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou z důvodu už proběhlých stavebních úprav, jako je nové zděné jádro, nová vestavěná kuchyňská linka, vestavěné skříně v chodbě, nové podlahy, apod.

Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

- 4+1 - výměra = $172,45 \text{ m}^2$
- lodžie - výměra = $5,35 \text{ m}^2$
- balkony - výměra = $3,6 + 3,6 = 7,20 \text{ m}^2$
- sklep - výměra = $6,0 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $177,80 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkonů: $7,20 \text{ m}^2 * 0,17 = 1,22 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepů, které jsou místnostmi: $6,0 \text{ m}^2 * 0,8 = 4,8 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy - celkem = $183,82 \text{ m}^2$**

5.1.11. Rekapitulace oceňovaných bytů

STRUČNÝ PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ			
označení bytu	dispozice bytu	podlahová plocha bytu (m²)	stavebně-technický stav bytu
byt č. 1	1 + 1	37,58	byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav
byt č. 2	1 + 1	38,58	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou
byt č. 3	1 + 1	40,47	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavební úpravy
byt č. 4	1 + 1	45,16	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavební úpravy
byt č. 5	2 + 1	54,90	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavební úpravy
byt č. 6	2 + 1	56,75	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavební úpravy
byt č. 7	2 + 1	61,56	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších stavební úpravy
byt č. 8	3 + 1	77,24	byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav
byt č. 9	3 + 1	77,24	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou
byt č. 10	4 + 1	183,82	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

tab. 1 - přehled oceňovaných bytů

5.2. OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU

5.2.1. Ocenění bytu č. 1

Ocenění bytu č. 1 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt se zanedbanou údržbou - předp. prov. menších stav. úprav	III.	0,85
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			72
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,637
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,716
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	27 061,22
Podlahová plocha	celkem	m ²	37,58
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	1 016 960,65
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	1 016 961

tab. 2 - ocenění bytu č. 1

5.2.2. Ocenění bytu č. 2

Ocenění bytu č. 2 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			72
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,786
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,883
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	33 372,99
Podlahová plocha	celkem	m ²	37,58
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	1 254 156,96
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	1 254 157

tab. 3 - ocenění bytu č. 2

5.2.3. Ocenění bytu č. 3

Ocenění bytu č. 3 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	sklepní kóje	II.	-0,01
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav	IV.	0,65
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			75
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,482
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,542
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	20 484,89
Podlahová plocha	celkem	m ²	40,47
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	829 023,50
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	829 024

tab. 4 - ocenění bytu č. 3

5.2.4. Ocenění bytu č. 4

Ocenění bytu č. 4 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	sklepní kóje	II.	-0,01
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav	IV.	0,65
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			75
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,482
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,542
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	20 484,89
Podlahová plocha	celkem	m ²	45,16
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	925 097,63
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	925 098

tab. 5 - ocenění bytu č. 4

5.2.5. Ocenění bytu č. 5

Ocenění bytu č. 5 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav	IV.	0,65
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			75
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,487
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,547
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	20 673,87
Podlahová plocha	celkem	m ²	54,90
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	1 134 995,46
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	1 134 996

tab. 6 - ocenění bytu č. 5

5.2.6. Ocenění bytu č. 6

Ocenění bytu č. 6 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav	IV.	0,65
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			75
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,487
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,547
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	20 673,87
Podlahová plocha	celkem	m ²	56,75
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	1 173 242,12
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	1 173 242

tab. 7 - ocenění bytu č. 6

5.2.7. Ocenění bytu č. 7

Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	lokální na plyn	II.	-0,02
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav	IV.	0,65
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			76
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,487
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,547
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	20 673,87
Podlahová plocha	celkem	m ²	61,56
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	1 272 683,44
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	1 272 683

tab. 8 - ocenění bytu č. 7

5.2.8. Ocenění bytu č. 8

Ocenění bytu č. 8 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	etážové	III.	0
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav	III.	0,85
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			72
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,649
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,729
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	27 552,56
Podlahová plocha	celkem	m ²	78,24
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	2 155 712,29
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	2 155 712

tab. 9 - ocenění bytu č. 8

5.2.9. Ocenění bytu č. 9

Ocenění bytu č. 9 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	etážové	III.	0
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			72
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,801
Celkový index I	I = I_T x I_P x I_V		0,900
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	34 015,50
Podlahová plocha	celkem	m ²	78,24
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	2 661 372,72
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	2 661 373

tab. 10 - ocenění bytu č. 9

5.2.10. Ocenění bytu č. 10

Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způsobem podle příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Brno	
Katastrální území		Brno - Černá Pole	
Oblast dle přílohy č. 39, tab. 2		3	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy č. 19, tab. 1	Kč/m ²	37 795	
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tab. 1			
Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,05
Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0
Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0
I_T celkem			1,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	souvisle zastavěné území	III.	0
Význam lokality	preferované	III.	0,05
Okolní zástavba a životní prostředí	převážně objekty pro bydlení	III.	0
Dopravní spojení	výborná dostupnost centra obce	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	omezené	II.	0
Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0
Změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0
Vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0
I_P celkem			1,070
Index vybavení I_V - příloha č. 19, tab. 2			
Typ stavby	budova zděná	IV.	0,10
Společné části domu	žádné z dále uvedených	I.	-0,01
Příslušenství domu	bez dopadu na cenu bytu	II.	0
Umístění bytu v domě	ost. podlaží nevyjmenované	II.	0
Orientace obytných místností ke světovým stranám	ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	úplné - standardní provedení s dalším WC	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	balkon a sklepní kóje	III.	0
Vytápění bytu	ústřední	III.	0
Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stáří stavby (roků), popř. rekonstrukce			79
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,70
I_V celkem			0,838
Celkový index I	I = I _T x I _P x I _V		0,941
Základní cena upravená	ZCU = IPC x I	Kč/m ²	35 565,10
Podlahová plocha	celkem	m ²	183,82
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		Kč	6 537 576,68
Cena bytu po zaokrouhlení		Kč	6 537 577

tab. 11 - ocenění bytu č. 10

5.2.11. Rekapitulace - cenový předpis

Pro stanovení ceny pomocí cenového předpisu byl použit zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Ocenění bytových jednotek porovnávacím způsobem podle vyhlášky je provedeno podle § 25, přílohy 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

VÝSLEDNÉ CENY BYTŮ ZJIŠTĚNÉ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU				
označení bytu	ZCU¹ [Kč/m ²]	PP² [m ²]	CP³ [Kč]	tabulka číslo
byt č. 1	27 061,22	37,58	1 016 961	tab. 2
byt č. 2	33 372,99	37,58	1 254 157	tab. 3
byt č. 3	20 484,89	40,47	829 024	tab. 4
byt č. 4	20 484,89	45,16	925 098	tab. 5
byt č. 5	20 673,87	54,90	1 134 996	tab. 6
byt č. 6	20 673,87	56,75	1 173 242	tab. 7
byt č. 7	20 673,87	61,56	1 272 683	tab. 8
byt č. 8	27 552,56	78,24	2 155 712	tab. 9
byt č. 9	34 015,50	78,24	2 661 373	tab. 10
byt č. 10	35 565,10	183,82	6 537 577	tab. 11

tab. 12 - rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

¹ ZCU - základní cena upravená za m² (Kč/m²)

² PP - podlahová plocha bytu (m²)

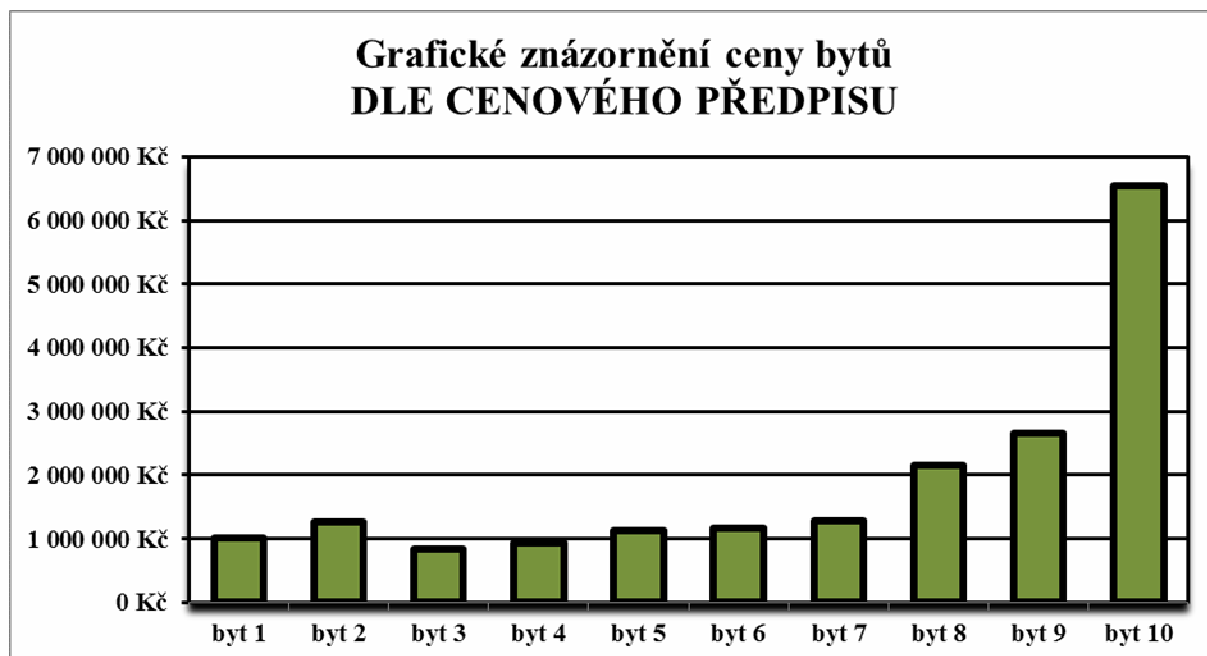
³ CP - cena zjištěná porovnávacím způsobem (Kč)

U oceňovaných bytů se indexy trhu a indexy polohy neliší, u každého bytu mají stejnou hodnotu. Index trhu I_T nabývá hodnoty 1,050 - znak „situace na dlčím trhu s nemovitostmi“ byl zvolen s hodnotou 0,05 - poptávka je vyšší než nabídka. A to z důvodů uvedených v kapitole 4.4.3. a 4.4.4.

Index polohy I_P potom nabývá u každého bytu hodnoty 1,070. Znak „význam lokality“ byl zvolen s hodnotou znaku 0,05 (preferované) a u znaku „dopravní spojení“ byla zvolena hodnota 0,02 (výborná dostupnost centra obce). A to z prostého důvodu - polohy bytů. Byty jsou situovány v takových lokalitách, odkud cesta do centra města Brna trvá max. 10 minut.

Co se týče indexu vybavení I_V - ten je pro toto ocenění nejdůležitější, protože výsledná cena bytů se liší právě díky tomuto indexu. U tohoto indexu má rozhodující vliv hodnota posledního znaku, tj. „stavebně-technický stav“. Posuzované byty jsou ze stavebně-technického hlediska popsány v kapitole 5.1. této práce, z čehož následovně vychází i jejich přiřazená hodnota.

Pro ještě větší přehlednost jsou výsledné ceny bytů shrnuty a znázorněny v následujícím obr. 11.



obr. 11 - grafické znázornění ceny bytů dle cenového předpisu

5.3. TRŽNÍ OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Při výpočtu ceny pomocí metody přímého porovnání byla použita databáze bytů (příloha č. 3), která byla vytvořena z inzercí na internetových stránkách. Ze zjištěných cen každého inzerovaného bytu byl vytvořen průměr, kterým se následně zjistila konečná cena. Následující tabulka 13 shrnuje výsledné ceny za použití metody přímého porovnání. Výpočty jsou uvedeny v příloze č. 4 této práce.

VÝSLEDNÉ CENY BYTŮ ZA POUŽITÍ METODY PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ				
označení bytu	ZCU ⁴ [Kč/m ²]	PP ⁵ [m ²]	CP ⁶ [Kč]	příloha číslo
byt č. 1	32 081,81	37,58	1 205 635	4
byt č. 2	35 561,15	37,58	1 336 388	4
byt č. 3	30 038,05	40,47	1 215 640	4
byt č. 4	32 638,69	45,16	1 473 963	4
byt č. 5	35 111,63	54,90	1 927 629	4
byt č. 6	33 312,12	56,75	1 890 463	4
byt č. 7	33 234,33	61,56	2 045 905	4
byt č. 8	35 075,73	78,24	2 744 325	4
byt č. 9	38 182,75	78,24	2 987 418	4
byt č. 10	26 666,23	183,82	4 901 786	4

tab. 13 - rekapitulace ocenění metodou přímého porovnání

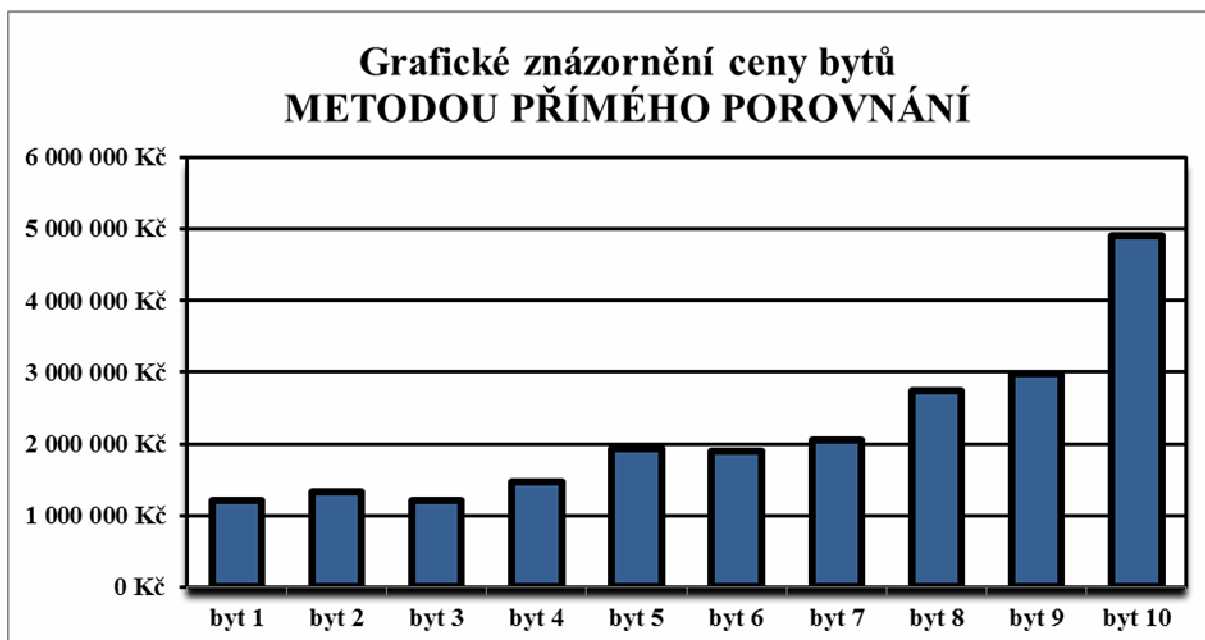
⁴ ZCU - základní cena upravená za m² (Kč/m²)

⁵ PP - podlahová plocha bytu (m²)

⁶ CP - cena stanovená porovnávacím způsobem (Kč)

Pro zjištění cen bytů pomocí metody přímého porovnání bylo použito šest koeficientů - K1 poloha, K2 velikost, K3 balkon/lodžie, K4 stav a vybavení, K5 podlaží a K6 úvaha znalce. Koeficient K1 zohledňuje polohu daného bytu. Jelikož se většina bytů nachází ve stejné, nebo aspoň přibližně podobné lokalitě (dle přílohy č. 39, tab. 2 - oblast 3), u všech bytů by v tomto případě nabýval koeficient polohy hodnoty 1,0. Proto bylo pohlíženo na tento koeficient z jiného úhlu pohledu, a to z polohy bytu vůči hlavním dopravním tepnám (MHD, hluk) a vůči blízkosti parků, resp. dostatku zeleně. Jedinou výjimku tvořila databáze bytů 4+1, do které byly vybírány byty z celého Brna, které se svou podlahovou plochou blížily podlahové ploše oceňovaného bytu, tzn. 183 m². V lokalitě Černá Pole jsou totiž v inzerci nabízeny byty o max. podlahové ploše 120 m², což značně zvyšovalo cenu oceňovaného bytu a tím pádem výsledná cena nebyla adekvátní.

Koeficient K2 zohledňuje velikost bytu, tzn. výměru podlahové plochy, koeficient K3 zohledňuje existenci či neexistenci balkonu nebo lodžie. Koeficient K4 zohledňuje stav a vybavení každého bytu a předposlední koeficient K5 zohledňuje umístění bytu v domě, tzn. podlaží, ve kterém se byt nachází. U tohoto koeficientu bylo uvažováno - čím nižší podlaží, tím horší hodnocení. Poslední koeficient K6 zohledňoval subjektivní pocit znalce - jeho názor na byt jako celek.



obr. 12 - grafické znázornění ceny bytů metodou přímého porovnání

5.4. TRŽNÍ OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

5.4.1. Ocenění bytu č. 1

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 1		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	67 644
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	37,58
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	878 365,98
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	245 942,31
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,0
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	322,0
Pojištění	Kč	439,2
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 169,5
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	8 783,7
Správa nemovitostí	Kč	6 764,4
Celkem výdaje ročně	Kč	21 479
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	67 644
Výdaje ročně celkem	Kč	21 479
Čisté roční nájemné	Kč	46 165
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	46 165
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,6
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu (zaokrouhleno)	Kč	822 813,57

tab. 14 - ocenění bytu č. 1

5.4.2. Ocenění bytu č. 2

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 2		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	67 644
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	37,58
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	878 365,98
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	245 942,31
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	322,0
Pojištění	Kč	439,2
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 169,5
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	4 391,8
Správa nemovitostí	Kč	6 764,4
Celkem výdaje ročně	Kč	17 087
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	67 644
Výdaje ročně celkem	Kč	17 087
Čisté roční nájemné	Kč	50 557
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	50 557
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,1
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu (zaokrouhleno)	Kč	998 815,06

tab. 15 - ocenění bytu č. 2

5.4.3. Ocenění bytu č. 3

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 3		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	72 846
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	40,47
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	945 914,62
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	236 478,76
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	343,0
Pojištění	Kč	473,0
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	4970,6
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	14 188,7
Správa nemovitostí	Kč	7 284,6
Celkem výdaje ročně	Kč	27 260
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	72 846
Výdaje ročně celkem	Kč	27 260
Čisté roční nájemné	Kč	45 586
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	45 586
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,0
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	760 732,24

tab. 16 - ocenění bytu č. 3

5.4.4. Ocenění bytu č. 4

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 4		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	81 288
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	45,16
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 055 535,07
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	263 883, 88
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	385,0
Pojištění	Kč	527,8
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 546,6
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	15 833,0
Správa nemovitostí	Kč	8 128,8
Celkem výdaje ročně	Kč	30 421
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	81 288
Výdaje ročně celkem	Kč	30 421
Čisté roční nájemné	Kč	50 867
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	50 867
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,5
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	922 346,86

tab. 17 - ocenění bytu č. 4

5.4.5. Ocenění bytu č. 5

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 5		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	98 820
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	54,9
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 283 190,33
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	320 797,72
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	462,0
Pojištění	Kč	641,6
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	6 742,9
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	19 247,9
Správa nemovitostí	Kč	9 882,0
Celkem výdaje ročně	Kč	36 976
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	98 820
Výdaje ročně celkem	Kč	36 976
Čisté roční nájemné	Kč	61 844
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	61 844
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,1
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	1 206 350,23

tab. 18 - ocenění bytu č. 5

5.4.6. Ocenění bytu č. 6

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 6		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	102 150
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	56,75
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 326 430,80
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	331 607,84
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	483,0
Pojištění	Kč	663,2
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	6 907,2
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	19 896,5
Správa nemovitostí	Kč	10 215,0
Celkem výdaje ročně	Kč	38 228
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	102 150
Výdaje ročně celkem	Kč	38 228
Čisté roční nájemné	Kč	63 922
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	63 922
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,4
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	1 182 990,70

tab. 19 - ocenění bytu č. 6

5.4.7. Ocenění bytu č. 7

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 7		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	110 808
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	61,56
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 438 856,04
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	345 325,74
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročíteľ pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	518,0
Pojištění	Kč	719,4
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	7 258,5
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	21 582,8
Správa nemovitostí	Kč	11 080,8
Celkem výdaje ročně	Kč	41 160
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	110 808
Výdaje ročně celkem	Kč	41 160
Čisté roční nájemné	Kč	69 648
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	69 648
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,4
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	1 285 955,04

tab. 20 - ocenění bytu č. 7

5.4.8. Ocenění bytu č. 8

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 8		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	140 832
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	78,24
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 828 721,52
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	512 041,68
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,0
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	658,0
Pojištění	Kč	914,4
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	10 762,7
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	18 287,2
Správa nemovitostí	Kč	14 083,2
Celkem výdaje ročně	Kč	44 706
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	140 832
Výdaje ročně celkem	Kč	44 706
Čisté roční nájemné	Kč	96 126
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	96 126
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,1
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	1 873 170,45

tab. 21 - ocenění bytu č. 8

5.4.9. Ocenění bytu č. 9

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 9		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	140 832
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	78,24
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	1 828 721,52
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	512 041,68
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	658,0
Pojištění	Kč	914,4
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	10 762,7
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	9 143,6
Správa nemovitostí	Kč	14 083,2
Celkem výdaje ročně	Kč	35 562
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	140 832
Výdaje ročně celkem	Kč	35 562
Čisté roční nájemné	Kč	105 270
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	105 270
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	4,7
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	2 233 056,31

tab. 22 - ocenění bytu č. 9

5.4.10. Ocenění bytu č. 10

VÝNOSOVÁ METODA - byt č. 10		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	330 876
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Podlahová plocha bytu	m ²	183,82
Reprodukční cena všech staveb vč. příslušenství	RC (Kč)	4 296 467,14
Časová cena všech staveb vč. příslušenství	C (Kč)	902 258,41
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,5
Míra roční kapitalizace pro výpočet amortizace	u (%)	3,0
Úročitel pro výpočet amortizace	q	1,03
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	1 547,0
Pojištění	Kč	2 148,2
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	18 964,8
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	21 482,3
Správa nemovitostí	Kč	33 087,6
Celkem výdaje ročně	Kč	77 230
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	330 876
Výdaje ročně celkem	Kč	77 230
Čisté roční nájemné	Kč	253 646
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné	Kč	253 646
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	4,8
Výnosová hodnota v pronajímatelném stavu	Kč	5 324 069,50

tab. 23 - ocenění bytu č. 10

5.4.11. Rekapitulace - výnosová metoda

VÝSLEDNÉ CENY BYTŮ ZA POUŽITÍ VÝNOSOVÉ METODY				
označení bytu	ZCU ⁷ [Kč/m ²]	PP ⁸ [m ²]	CV ⁹ [Kč]	tabulka číslo
byt č. 1	21 894,99	37,58	822 814	tab. 14
byt č. 2	26 578,37	37,58	998 815	tab. 15
byt č. 3	18 797,44	40,47	760 732	tab. 16
byt č. 4	20 423,98	45,16	922 347	tab. 17
byt č. 5	21 973,59	54,90	1 206 350	tab. 18
byt č. 6	20 845,65	56,75	1 182 990	tab. 19
byt č. 7	20 889,46	61,56	1 285 955	tab. 20
byt č. 8	23 941,34	78,24	1 873 171	tab. 21
byt č. 9	28 541,11	78,24	2 233 056	tab. 22
byt č. 10	28 963,49	183,82	5 324 070	tab. 23

tab. 24 - rekapitulace ocenění výnosovou metodou

⁷ ZCU - základní cena upravená (Kč/m²)

⁸ PP - podlahová plocha bytu (m²)

⁹ CV - cena stanovená výnosovým způsobem (Kč)

Výpočet reprodukční ceny

O tom, co to je reprodukční cena (reprodukční pořizovací cena) bylo už pojednáno výše - definici a popis lze najít v kapitole 2.6.4.

Co se týče výpočtu reprodukční ceny, tak pro tento výpočet byla zvolena pomocná metodika, a to ocenění nákladovou metodou podle § 13 platné oceňovací vyhlášky (vyhláška č. 3/2008, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.), avšak bez použití koeficientu K_p a bez odpočtu opotřebení. Tato pomocná metodika je platná pro všechny oceňované bytové jednotky.

Základní cena bytu se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 a K_i a podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

- ZC - základní cena podle přílohy č. 2 = $9\,630\text{ Kč/m}^2$
- K_1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4 = $0,939$ (budovy zděné)
- K_4 - koeficient vybavení stavby = $1,00$ (oceňované bytové jednotky jsou v klasickém standardu, neobsahují prvky nadstandardu ani podstandardu)
- K_5 - koeficient polohový podle přílohy č. 14 = $1,20$
- K_i - koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38 = $2,154$

Z výše uvedeného tedy platí:

$$ZCU = 9630 \times 0,9390 \times 1,00 \times 1,20 \times 2,1540 = \mathbf{23\,373,33\text{ Kč/m}^2}$$

Hodnota 23 373,33 je jednotková sazba za 1 m^2 podlahové plochy a je stejná pro všechny oceňované byty. Tato hodnota se dále násobí podlahovou plochou bytu, čímž se získá reprodukční cena bytu.

Pro větší přehlednost jsou reprodukční ceny každého bytu shrnuty do následující tabulky č. 25.

REPRODUKČNÍ CENY BYTŮ			
označení bytu	ZCU¹⁰ [Kč/m ²]	PP¹¹ [m ²]	RC¹² [Kč]
byt č. 1	23 373,33	37,58	878 366
byt č. 2	23 373,33	37,58	878 366
byt č. 3	23 373,33	40,47	945 915
byt č. 4	23 373,33	45,16	1 055 535
byt č. 5	23 373,33	54,90	1 283 190
byt č. 6	23 373,33	56,75	1 326 430
byt č. 7	23 373,33	61,56	1 438 856
byt č. 8	23 373,33	78,24	1 828 722
byt č. 9	23 373,33	78,24	1 828 722
byt č. 10	23 373,33	183,82	4 296 467

tab. 25 - reprodukční ceny bytů použité při ocenění výnosovou metodou

Výpočet časové ceny

O tom, co to je časová cena (věcná hodnota) bylo už pojednáno výše - definici a popis lze najít v kapitole 2.6.5. Stručně lze říci, že časová cena je vlastně reprodukční pořizovací cena snižená o opotřebení. Pro účely ocenění bytů byla použita lineární metoda výpočtu opotřebení.

Opotřebení staveb je detailně popsáno v příloze č. 15 platné oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou

¹⁰ ZCU - základní cena upravená (Kč/m²)

¹¹ PP - podlahová plocha bytu (m²)

¹² RC - reprodukční cena (Kč)

předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.

Předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi **100 let**.

Pro větší přehlednost jsou časové ceny bytů opět úhledně uspořádány do následující tabulky 26:

ČASOVÉ CENY BYTŮ PO ODPOČTU OPOTŘEBENÍ			
označení bytu	ZCU¹³ [Kč/m ²]	PP¹⁴ [m ²]	ČC¹⁵ [Kč]
byt č. 1	6 544,50	37,58	245 942
byt č. 2	6 544,50	37,58	245 942
byt č. 3	5 843,31	40,47	236 479
byt č. 4	5 843,31	45,16	263 884
byt č. 5	5 843,31	54,90	320 798
byt č. 6	5 843,31	56,75	331 608
byt č. 7	5 609,58	61,56	345 326
byt č. 8	6 544,50	78,24	512 042
byt č. 9	6 544,50	78,24	512 042
byt č. 10	4 908,38	183,82	902 258

tab. 26 - časové ceny bytů použité při ocenění výnosovou metodou

¹³ ZCU - základní cena upravená (Kč/m²)

¹⁴ PP - podlahová plocha bytu (m²)

¹⁵ ČC - časová cena (Kč)

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti

Tyto náklady jsou náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím, resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to zejména:

- daň z nemovitosti
- pojištění
- amortizace (odpisy)
- náklady na opravy a údržbu
- správa nemovitosti

Pro účely této práce byly použity výše zmíněné položky nákladů spojených s pronajímáním nemovitosti. [9]

Daň z nemovitosti - daň z nemovitosti byla zjištěna na serveru www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/nemovitost. Pro účely výpočtu daně byla použita podlahová plocha bytu a místní koeficient pro Brno nebyl uvažován. [24]

Pojištění - pojištění bytu bylo uvažováno 0,5 promile z reprodukční ceny bytu.

Náklady na opravy a údržbu - tyto hodnoty vychází ze zařazení bytů do stavebně-technického stavu:

- byty ve špatném stavu s předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav = náklady na opravy a údržbu ve výši 1,5 % z reprodukční ceny bytu
- byty se zanedbanou údržbou s předpokladem provedení menších stavebních úprav = náklady na opravy a údržbu ve výši 1 % z reprodukční ceny bytu
- byty v dobrém stavu s pravidelnou údržbou = náklady na opravy a údržbu ve výši 0,5 % z reprodukční ceny bytu

Správa nemovitostí - náklady na správu nemovitostí byly uvažovány ve výši 15 Kč/m² podlahové plochy.

Výpočet míry kapitalizace - porovnáním (při zjištění výše nájemného ze stavby)

Nejoptimálnější bylo zjistit míru kapitalizace z databáze kupních cen obdobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách a nájemného z nich dosahovaného podle vztahů:

- u přibližně stejných objektů - prostým aritmetickým průměrem odvodíme setinnou míru kapitalizace ze vztahu:

$$i_r = \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

- n = počet realizovaných srovnatelných prodejů
- z_j = dosažený čistý roční zisk (výnos) z objektu j
- COB_j = dosaženou prodejní cenu objektu j

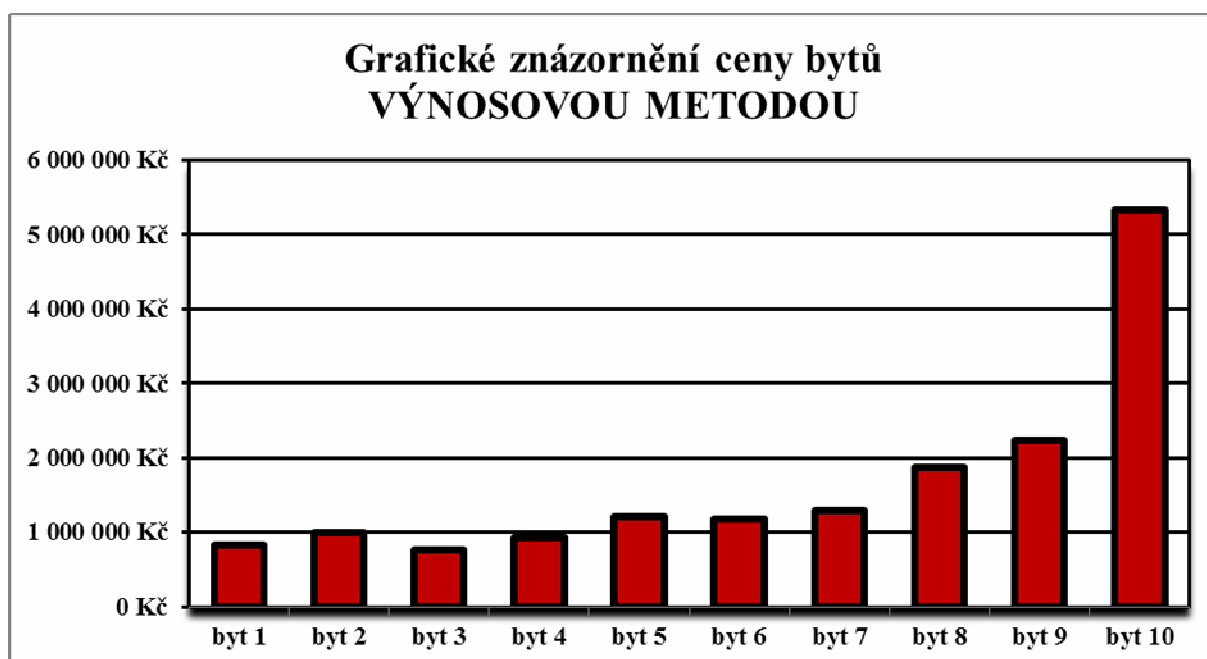
Míra kapitalizace v procentech potom $u = i \times 100 \%$. [9]

V případě této práce bylo za z_j dosazeny hodnoty zjištěné z přílohy č. 5 - databáze pronájmu bytů. Ke každému bytu z databáze bylo vypočítáno průměrné měsíční nájemné za m^2 . Tímto způsobem bylo dosaženo 10 hodnot, které se posléze aritmetickým průměrem zprůměrovaly do jedné hodnoty. Výsledné měsíční nájemné za m^2 potom tedy vycházelo přibližně na 150 Kč/ m^2 . Tato hodnota byla dále použita při výpočtu míry kapitalizace tak, že se vynásobila 12 měsíci a velikostí podlahové plochy u každého bytu. Tímto způsobem byla zjištěna hodnota z_j - dosažený čistý roční zisk z bytu.

Za hodnoty COB_j byly v této práci považovány předchozí výsledky metody přímého porovnání, dosažené do výpočtu míry kapitálace, resp. výnosové hodnoty, z tabulky 13, sloupce označeného jako CP.

Pro srovnání je zde uvedena i míra kapitalizace používaná při ocenění podle cenového předpisu pro účely oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu. Míry kapitalizace pro různé stavby jsou uvedeny v příloze č. 16 platné oceňovací vyhlášky. Podle této přílohy se v současné době používá míra kapitalizace pro bytové domy ve výši 5 %.

Po provedených výpočtech se míra kapitalizace pro účely této práce pohybuje v rozmezí 4,7 - 6,0 %. Dle těchto hodnot lze říci, že výše míry kapitalizace splňuje požadavky oceňovací vyhlášky.

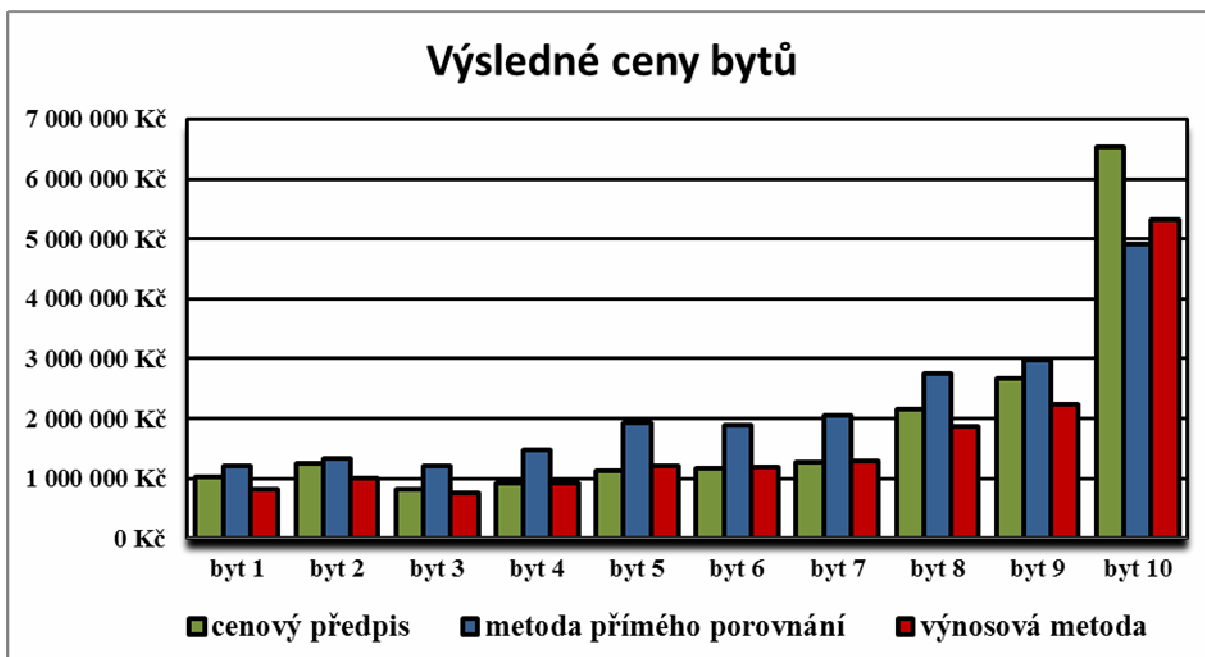


obr. 13 - grafické znázornění ceny bytů výnosovou metodou

5.5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY BYTOVÝCH JEDNOTEK

VÝSLEDNÉ CENY BYTŮ			
označení bytu	administrativní ocenění podle cenového předpisu [Kč]	ocenění porovnávacím způsobem [Kč]	ocenění výnosovým způsobem [Kč]
byt č. 1	1 016 961	1 205 635	822 814
byt č. 2	1 254 157	1 336 388	998 815
byt č. 3	829 024	1 215 640	760 732
byt č. 4	925 098	1 473 963	922 347
byt č. 5	1 134 996	1 927 629	1 206 350
byt č. 6	1 173 242	1 890 463	1 182 990
byt č. 7	1 272 683	2 045 905	1 285 955
byt č. 8	2 155 712	2 744 325	1 873 171
byt č. 9	2 661 373	2 987 418	2 233 056
byt č. 10	6 537 577	4 901 786	5 324 070

tab. 27 - výsledné ceny bytů



obr. 14 - výsledné ceny bytů

Z obrázku 14 je na první pohled patrné, že cena stanovená pomocí metody přímého porovnání je u všech bytových jednotek vyšší, než cena stanovená výnosovou metodou a cena zjištěná podle cenového předpisu. Výjimku ovšem tvoří byt č. 10, kde nejvyšší cena byla zjištěná oceněním dle cenového předpisu. Zřetelný je také ten fakt, že cena stanovená pomocí výnosové metody je jasně nejnižší.

Z tohoto grafického vyobrazení můžeme tedy dojít k několika předběžným závěrům. U prvních devíti oceňovaných bytových jednotek se dá říci, že poměr ceny a použité metody je ve všech případech stejný. U oceňovaného bytu č. 10 je realita ovšem jiná. Podlahová plocha tohoto bytu několikanásobně převyšuje podlahové plochy ostatních oceňovaných bytových jednotek. Z tohoto důvodu byla při oceňování použita odlišná databáze, než při ocenění ostatních bytových jednotek. Při prvotním ocenění byly srovnávány byty ve stejných lokalitách, ale o menší podlahové ploše, než má byt č. 10. Výsledky těchto výpočtů potom zvyšovaly hodnotu bytu na nereálnou cenu, z důvodu minimálního koeficientu K2 (podlahová plocha). Proto byla použita jiná metodika - do databáze byly zařazeny byty o srovnatelné podlahové ploše, ale jiné lokalitě, tzn. byly vybrány nejvhodnější byty z celého města Brna. Z těchto výsledků, které jsou shrnuty v tabulce 13, je zřejmé, že použitá metodika se jeví jako vhodná - cena bytu je v tomto případě už reálná.

Co se týče ostatních bytových jednotek, jejich cena (u všech způsobů ocenění) lineárně roste s tím, jak roste jejich podlahová plocha. Největší rozdíl v cenách je pravděpodobně možné shledat z důvodu stavebně-technických stavů bytů. Čím lepší je stav a vybavení bytové jednotky, tím je logicky její cena na realitním trhu větší.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY			
označení bytu	rozmezí cen [Kč]	obvyklá cena [Kč]	metoda nejlépe vystihující obvyklou cenu
byt č. 1	822 814 - 1 205 635	1 200 000	metoda přímého porovnání
byt č. 2	998 815 - 1 336 388	1 300 000	metoda přímého porovnání
byt č. 3	760 732 - 1 215 640	1 150 000	metoda přímého porovnání
byt č. 4	922 347 - 1 473 963	1 200 000	metoda přímého porovnání
byt č. 5	1 206 350 - 1 927 629	1 800 000	metoda přímého porovnání
byt č. 6	1 173 242 - 1 890 463	1 850 000	metoda přímého porovnání
byt č. 7	1 275 683 - 2 045 905	1 900 000	metoda přímého porovnání
byt č. 8	1 873 171 - 2 744 325	2 500 000	metoda přímého porovnání
byt č. 9	2 233 056 - 2 987 418	2 700 000	metoda přímého porovnání
byt č. 10	4 901 786 - 6 537 577	4 900 000	metoda přímého porovnání

tab. 28 - stanovení obvyklé ceny bytových jednotek

Obvyklá cena byla pro bytové jednotky stanovena ze zjištěných cen použitých metod ocenění. Tato cena se pohybuje v rozmezí cen zjištěných v předchozích kapitolách a není shodná se žádnou zjištěnou cenou. Je to jen cena určená úvahou znalce, podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí.

6. ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést srovnání vybraných způsobů ocenění bytů, tj. administrativního ocenění podle cenového předpisu, dále tržního ocenění podle metody přímého porovnání a také tržního ocenění pomocí výnosové metody. A dále stanovit, která z těchto metod je nejbližší k ceně obvyklé (obecné, tržní), tedy k ceně v místě a čase běžné.

Teoretická část diplomové práce je zaměřena především na problematiku oceňování bytových jednotek. Orientuje se na vysvětlení a objasnění hlavních pojmů a také stručně popisuje hlavní metody používané při oceňování nemovitostí. Dále je zde zahrnut i vlastní popis oceňované lokality, kde je především kladen důraz na charakteristiku realitního trhu v lokalitě Brno-Černá Pole, doplněnou o srovnání nabídky a poptávky. Tato část práce měla za úkol poskytnout informace v takovém rozsahu, aby bylo možné provést praktickou část.

Praktická část se tedy zabývá převážně výpočtem cen bytových jednotek, následným vyhodnocením a porovnáním. Samotné ocenění je provedeno dvěma způsoby za použití třech metod. První způsob ocenění je proveden podle cenového předpisu za použití porovnávací metody. Druhý způsob ocenění je tzv. tržní ocenění nemovitosti, kde byly jako nejvhodnější metody zvoleny metoda přímého porovnání a výnosová metoda. Ze všech použitých metod je potom na konci práce sestavena tabulka (tab. 28), ve které je stanovena obvyklá cena u každého z oceňovaných bytů.

U prvního způsobu ocenění podle cenového předpisu pomocí porovnávací metody hraje v tomto případě nejdůležitější roli index vybavení I_v . Tento index má nejvýznamnější vliv na výslednou cenu bytu, a to zejména díky znaku „stavebně-technický stav.“ U tohoto znaku se ocenění bytů liší nejvíce, protože každý byt se nachází v jiném stavebně-technickém stavu. Dá se tedy říct, že stav bytu má v tomto způsobu ocenění největší význam a vliv na konečnou cenu bytové jednotky.

Druhá metoda ocenění - metoda přímého porovnání, nebo též komparativní metoda, vychází ze zjištěné inzerce. Tato metoda pracuje na principu porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi stejnými, nebo spíše podobnými. Cena se upravuje několika indexy, které si volí sám znalec a podle zjištěných kritérií se dané indexy buď snižují, nebo zvyšují. Toto závisí jen na samotném znalci a je to plně v jeho kompetenci. Metoda přímého porovnání je v praxi nejpoužívanější a nejpreferovanější.

Posledním způsobem ocenění bylo ocenění pomocí výnosové metody. Na základě výsledků vypočítaných cen bylo shledáno, že ceny zjištěné pomocí této metody byly cenami nejnižšími a v několika případech se blížily ceně zjištěné podle cenového předpisu (tab. 27). Zde se nabízí otázka. Co to způsobilo? Odpověď je jednoduchá. Vlivem realitní krize, jejíž vliv je stále ještě, se ceny pronájmů (stejně jako ceny nemovitostí) snižují. A právě u této metody, kdy je kladen velký důraz na příjem z nájemného, to je velmi patrné. Pokud příjmy z nájemného jsou nízké, je logicky nižší i výsledná cena bytové jednotky.

Závěrečným poznatkem této práce je fakt, že k ceně obvyklé (obecné, tržní) se nejvíce blíží cena stanovená metodou přímého porovnání za použití databází a inzerovaných nemovitostí. Tento závěr je zřejmý z tabulky 28. Také je na tomto místě třeba uvést, že ceny zjištěné dle cenového předpisu se čím dál tím více blíží k cenám obvyklým a že v nejbližší budoucnosti bude pravděpodobně tento trend ještě více zesilovat.

7. LITERATURA

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů
- [9] BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*: 8. vydání, Brno: CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [10] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitostí*: 2. vydání, Praha: LINDE Praha, a.s. - právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-582-6
- [11] *Vymezení pojmu byt a místnost* [online]. Odborná literatura od Verlag Dashöfer, nakladatelství, 03. 09. 2009. [cit. 2011-04-05]. Dostupné z www: <<http://www.dashofer.cz/7/0/vymezeni-pojmu-byt-a-mistnost-cid221437/>>
- [12] BRADÁČ, A, FIALA J., HLAVINKOVÁ V.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*: 4. přepracované a doplněné vydání, Praha: LINDE, 2007, 740 s., ISBN 978-80-7201-697-2
- [13] DÍŽKA, P.: *Proměny století (134 historických a současných fotografií z Černých Polí, Husovic a Soběšic)*: Brno: Host - vydavatelství, s.r.o., 2008, 80 s., ISBN 80-7294-054-6
- [14] *oficiální stránky Úřadu městské části Brno-sever* [online]. Úřad MČ Brno-sever, Bratislavská 70, 601 47 Brno: 1995-2009 [cit. 2011-04-05]. Dostupné z www: <<http://www.sever.brno.cz/mestska-cast/zajimavosti/z-historie/cerna-pole>>
- [15] *Wikipedia - otevřená encyklopedie* [online]. 2011, 16. 1. 2011 v 17:18 [cit. 2011-04-05]. Wikipedia - Černá Pole. Dostupné z www: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Černá_Pole>

[16] *Brno* [online]. 2010-2011, 2011 [cit. 2011-04-05]. Brno - Školství, vzdělávání. Dostupné z www: <<http://www.bрно.cz/obcan/skolstvi-vzdelavani/cz>>

[17] *Encyklopedie dějin města Brna* [online]. [cit. 2011-04-05]. Brno-sever - Encyklopedie dějin města Brna. Dostupné z www: <http://encyklopedia.brna.cz/home-mmb/?acc=profil_mestske_casti&load=4>

[18] *Vila Tugendhat* [online]. 2010-2011, 2011 [cit. 2011-04-05]. Vila Tugendhat. Dostupné z www: <<http://www.tugendhat.eu/cz>>

[19] *Wikipedia - otevřená encyklopedie* [online]. 2011, 15. 3. 2011 v 22:07 [cit. 2011-04-05]. Wikipedia - Vila Tugendhat. Dostupné z www: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Vila_Tugendhat>

[20] *Slavné vily* [online]. 2009 [cit. 2011-04-05]. Slavné vily - Vila Tugendhat. Dostupné z www: <<http://www.slavnevily.cz/vily/brno/vila-tugendhat>>

[21] *Slavné vily* [online]. 2009 [cit. 2011-04-05]. Slavné vily - Löw-Beerova vila. Dostupné z www: <<http://www.slavnevily.cz/vily/brno/low-beerova-vila>>

[22] *Lucie Mařáková* [online]. 2011 [cit. 2011-04-05]. Lucie Mařáková - Oceňování nemovitostí, publikace v .pdf. Dostupné z www: <http://www.luciemarakova.com/?page_id=41>

[23] Vyhláška č. 364/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

[24] *Finance* [online]. 20010-2011 [cit. 2011-05-08]. Finance - výpočet daně z nemovitosti. Dostupné z www: <<http://www.finance.cz/dane-a-mzda/financni-kalkulacky/nemovitost.>>

8. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 - Výpisy z katastru nemovitostí	1
Příloha č. 2 - Půdorysy bytů	6
Příloha č. 3 - Databáze nemovitostí (prodej)	12
Příloha č. 4 - Výpočet ceny metodou přímého porovnání	29
Příloha č. 5 - Databáze nemovitostí (pronájem)	59